



SVENSKA HUS



David I centrala Malmö utmed grönskande Kungsgatan utvecklar Svenska Hus kontorslokaler genom medvetna val som är hållbara och långsiktiga. Läs mer på sid 32.

Innehållsförteckning

Året i perspektiv	4
Välkommen till Svenska Hus	6
Vd:s perspektiv	8
Året i människor	10
Affärsidé, strategi och kärnvärden	12
Verksamheten	14
Perspektiv på ägarskap	16
Projekt Glasfabriken	18
Region Stockholm	20
Region Göteborg	25
Region Skåne	28
Perspektiv på fastighetsutveckling	32
Projekt- och framtidsportfölj	34
Hållbarhet	38
Projekt Passivhus	40
Årets Framtidsbyggare	41
Perspektiv på boende	42
Medarbetare	44
Perspektiv på uthyrning	46
Ledningsgrupp	48
Styrelse	49
Fastighetsförteckning	50
Riskhantering	54
Definitioner	56
Finansiell rapportering 2017	57
Finansiell överblick	58
Förvaltningsberättelse	59
Koncernens resultaträkning	60
Koncernens balansräkning	61
Moderbolagets resultaträkning	63
Moderbolagets balansräkning	64
Förändring av eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67
Noter	68
Revisionsberättelse	75



Engagerade entreprenörer
med evighetsperspektiv

Svenska Hus är ett av Sveriges största familjeägda fastighetsbolag. Stora nog att vara dynamiska. Små nog att vara personliga. Vi utvecklar fastigheter och förvaltar dem med ett evighetsperspektiv. Det är så vi skapar möjligheter för människor att arbeta, leva och växa under många år.

Året i perspektiv

456 Mkr

Bolagets intäkter ökade från 455 Mkr till 456 Mkr

235 Mkr

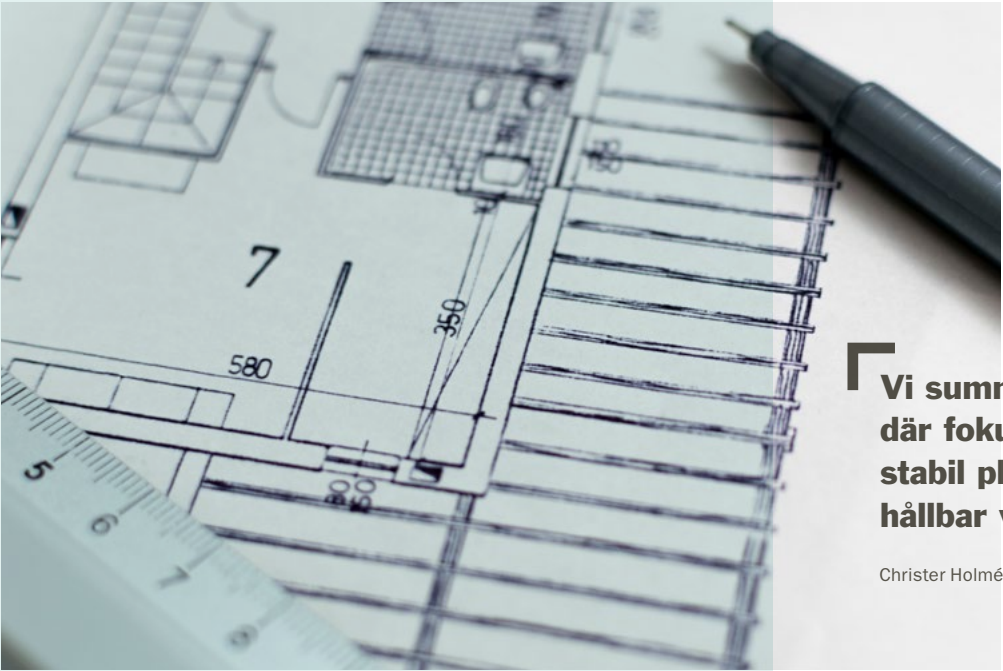
De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 235 Mkr (506 Mkr)

46 Mkr

Kommersiella hyresavtal tecknades för 46 Mkr (37 Mkr)

44 Mkr

Under 2017 förvärvades fastigheter till ett värde om 44 Mkr (283 Mkr)



Vi summerar ett verksamhetsår där fokus har varit att skapa en stabil plattform för en långsiktig hållbar verksamhet.

Christer Holmén, styrelseordförande

3 131 Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 3 131 Mkr (2 780 Mkr)

48 %

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 48 % (50 %)

8 296 kr/kvm

Det bokförda värdet var 8 296 kr/kvm (8 118 kr/kvm)

12 062 kr/kvm

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 12 062 kr/kvm (11 316 kr/kvm)

6 187 kr/kvm

Belåningen var 6 187 kr/kvm (6 182 kr/kvm)

4,6 år

Genomsnittlig räntebindningstid var 4,6 år (4,5 år)

2,0 år

Genomsnittlig kapitalbindningstid 2,0 år (2,0 år)

9,2 %

Räntebetalningsförmåga var 9,2 % (9,5 %)

3,39 %

Genomsnittlig kapitalkostnad per bokslutsdatum var 3,39 % (3,52 %)

2,6 ggr

Räntetäckningsgrad var 2,6 ggr (2,6 ggr)

156 Mkr

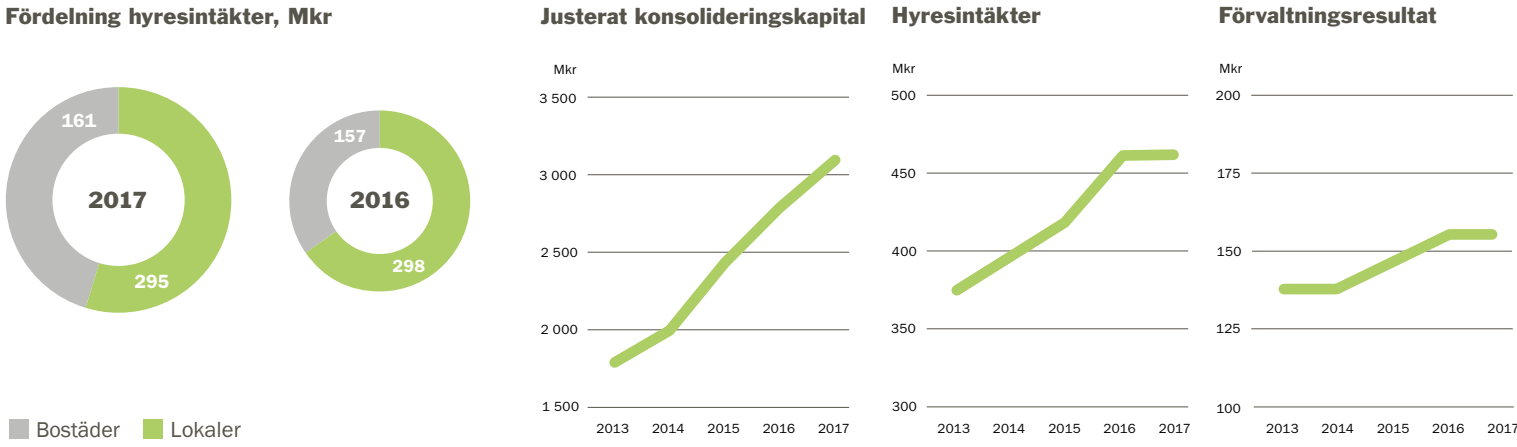
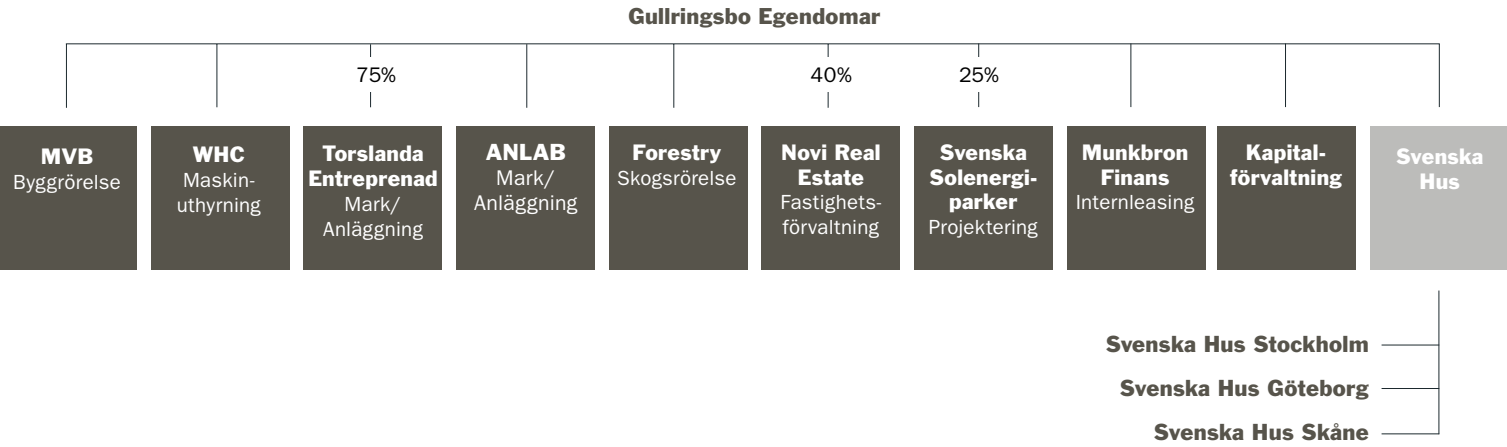
2017 uppgick förvaltningsresultatet till 156 Mkr (158 Mkr)

Välkommen till Svenska Hus

Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och huvudkontoret finns i Göteborg. Bolaget, som ägs av Gullringsbo Egendomar, förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Hyresintäkterna uppgick 2017 till 456 Mkr och fastighetsbeståndets marknadsvärde uppskattas till cirka 6,1 Mdkr. Bolaget innehar 136 fastigheter med ett totalt hyresvärde på drygt 500 Mkr och cirka 5 000 hyresgäster. Antalet anställda är 42. Svenska Hus är ett av Sveriges största privatägda fastighetsbolag och en del av den familjeägda koncernen Gullringsbo Egendomar. Övriga bolag i gruppen är MVB, Forestry, Wangeskog Hyrcenter, Torslanda Entreprenad, ANLAB, Novi Real Estate, Svenska Solenergiparker och Munkbron Finans.

Gemensamt för alla bolag är att de grundats av entreprenörer och fortsätter, nu och i framtiden, att bedrivas med en stark familjebolagskänsla. Sammantaget är Gullringsbo Egendomar landets största privatägda bygg- och fastighetsbolag som på traditionellt sätt bedriver fastighets-, husbyggnads-, anläggnings- och byggmaskinrörelse. Koncernens omsättning uppgår till drygt 3 Mdkr med ett resultat före avskrivningar, men efter finansiella poster, på cirka 350 Mkr per år. I runda tal förvaltas 500 Mkr i kapital i koncernens cash pool. Antalet anställda i hela koncernen är cirka 700. Ägarna delar årligen ut 1,2 Mkr till priset Årets Framtidsbyggare. Koncernens långsiktiga perspektiv och breda verksamhetsportfölj utgör en stabil plattform för Svenska Hus. Svenska Hus årsredovisning har upprättats i enlighet med det så kallade K3 regelverket. Det medför exempelvis att fastigheter inte redovisas till marknadsvärde i balansräkningen och därmed inte dess värdeförändring över resultaträkningen. Detsamma gäller även koncernens räntederivat.



Vd:s perspektiv

Jag ser fram emot att tillsammans med alla engagerade medarbetare utveckla och bygga vidare på det vi skapat.

Daniel Massot, vd



Mitt första år som vd har varit väldigt spännande. Vi har genomfört en hel del strukturella förändringar för att rusta oss för framtiden och ta oss till nästa nivå. Nu står vi starka inför 2018. Vi har en ambition att göra fler affärer och fortsätta bolagets positiva utveckling.

Vår filosofi är att varje region ska vara stark inom förvaltning, uthyrning och fastighetsutveckling för att vara en lokal och betydande aktör. Våra marknadsvärden har passerat 6 Mdkr och vi har fortsatt mycket starka finanser. Dessutom har vi tecknat den största volymen kommersiella hyresavtal någonsin om ca 46 Mkr. Jag känner mig stolt och privilegierad som får leda ett företag med så många engagerade, professionella och kunniga medarbetare. Ett positivt år på många sätt men vi har höga ambitioner och vill mer. Svenska Hus förvaltningsresultat för 2017 uppgår till 156 Mkr som är i linje med föregående år. Under året har vi genomfört flera strukturella förbättringar och organisatoriska förändringar som ger oss bra förutsättningar för 2018 och en stabil grund för framtiden.

Lönsamma investeringar skapar värde

Svenska Hus är ett fastighetsbolag med evighetsperspektiv, vilket betyder att vi alltid ser långsiktigt både på fastighetsförvärv och fastighetsutveckling. Genom lönsamma investeringar under om- och tillbyggnader samt nybyggnation höjer vi succesivt kvaliteten i fastighetsbeståndet. Under året har vi, förutom i de större utvecklingsprojekten, även investerat löpande i vårt fastighetsbestånd genom kvalitetshöjande hyresgäst Anpassningar och underhållsinvesteringar. Genom att kontinuerligt utveckla och förädla fastigheterna skapar vi ett långsiktigt, lönsamt bestånd med ökade hyresintäkter och förbättrade driftsnetton.

Under året har vi bland annat avslutat fastighetsutvecklingen på Rökerigatan i Slakthusområdet i Stockholm, en industrifastighet på A Odhners Gata i Högsbo i Göteborg samt ett egenproducerat bostadsprojekt på Morängatan i centrala Göteborg för att nämna några. Under 2018 planerar vi att investera cirka 300 Mkr i större fastighetsutvecklingsprojekt. Svenska Hus har därutöver en spännande projektportfölj om cirka 4 Mdkr i Stockholm, Göteborg och Skåne med planerade projektstarter inom de närmaste åren.

Året har präglats av en stark fastighetsmarknad med höga prisnivåer och låga avkastningsnivåer. Vår förvärvsstrategi i kombination med vårt långsiktiga perspektiv ger oss flexibiliteten att kunna göra fastighetsförvärv när rätt förutsättningar ges. Under 2018 är vår ambition att vara mer aktiv på transaktionsmarknaden och fortsätta växa lönsamt i våra regioner.

Fler nya steg i vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbete har alltid varit viktigt för Svenska Hus och under året har vi tagit flera steg i våra satsningar. I juni färdigställdes Svenska Hus nybyggda passivhus på Morängatan i centrala Göteborg, en energieffektiv fastighet med en attraktiv gestaltning. Att bygga hållbart och långsiktigt är helt i linje med Svenska Hus evighetsperspektiv.

Under året har vi även förvärvat en solkraftspark i Fjärås, söder om Göteborg. Det är en långsiktig investering som även ska öka vår kompetens inom området. Svenska Hus köper

idag enbart förnyelsebar energi och vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering i våra fastigheter. Det är positivt ur ett kundperspektiv och det bidrar till att vårt fastighetsbestånd fortsatt är konkurrenskraftigt och attraktivt.

Spännande framtid med engagemang

Vi vill vara en hyresvärd som kan anpassa oss till våra hyresgästers förändrade förutsättningar och behov. Genom affärsmässighet och personligt engagemang ska vi fortsätta värna om våra långa och nära relationer till våra hyresgäster och på så sätt utveckla goda affärer för båda parter.

Strategin för 2018 är fastställd och vi ska fortsätta fokusera på vår kärnverksamhet: engagerade team, effektiv förvaltning, kundnära uthyrning och lönsam fastighetsutveckling. Det är viktigt för Svenska Hus att vara en attraktiv arbetsgivare och hyresvärd samt bibehålla vår positiva resultatkurva. Det är så vi säkrar vår gemensamma framgång, idag och i framtiden.

Vi lämnar ett händelserikt, positivt år där vi fått ett antal pusselbitar på plats. Nu går vi starka in i 2018! Vi fortsätter vår resa för lönsam tillväxt med kontrollerad risk och med starka finanser som gör oss rustade för mer förvärv, mer investeringar och fortsatt utveckling. Jag ser fram emot att tillsammans med alla engagerade medarbetare utveckla och bygga vidare på det vi skapat.

*Göteborg i mars 2018
Daniel Massot, vd*

Året i människor



Perspektiv på ägarskap, sid 16

”Familjekänslan är viktigt för oss. Vi vill också att varje enskilt dotterbolag ska känna sig som en familj” *Erika Hellman*

Perspektiv på fastighetsutveckling, sid 32

”Vår erfarenhet ger oss självförtroendet som behövs för att genomföra projekt oavsett storlek eller inriktning” *Daniel Evertsson*



Perspektiv på boende, sid 42

”Fastigheten jag bor i är nybyggd och i de små detaljerna i fastighetens utsmyckning märker man att hyresvärderna är närvarande och engagerad” *Elin Holgérus*

Perspektiv på uthyrning, sid 46

”Vi vill vara en hyresvärd som kan ställa upp på förändrade förutsättningar och vara nära våra hyresgästers olika behov” *Annelie Bergström*



Affärsidé, strategi och kärnvärden

Affärsidé

Svenska Hus ska utveckla och äga fastigheter i attraktiva lägen i storstadsregionerna. Genom lönsam fastighetsutveckling och kundnära förvaltning ska vi skapa och tillhandahålla bra arbetsplatser och bostäder för våra kunder.

Strategi – Fastighetsutveckling

Svenska Hus ska ständigt söka nya projektmöjligheter för att skapa nya övervärden i koncernen. Detta kan ske genom såväl nyproduktion som ombyggnad av befintliga fastigheter.

Strategi – Förvaltning

I förvaltningsportföljen ska Svenska Hus ständigt, genom förvärv, försäljning och förädling, sträva efter en kontinuerlig förbättring av kvaliteten avseende läge och standard. För att reducera svängningar i driftsresultat och kassaflöde är bolagets långsiktiga ambition att få ungefär hälften av hyresintäkterna från bostäder. Bostäderna ska ligga i attraktiva lägen och hålla god underhållsstandard.

Kärnvärden

Affärsmässighet

Att med kunden i fokus genomföra affärer med lönsamhet, långsiktighet och riskminimering.

Personligt engagemang

Att med glädje ta ansvar och initiativ samt leverera enkelhet och prestigelöshet.

Entreprenörskap

Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem.



Historik

1992

Svenska Hus startar i Göteborg under namnet Peritia. Inriktningen är att förvärva fastigheter med utvecklingspotential i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Bolaget har två anställda.

1996

Bolaget byter namn från Peritia till Svenska Hus Förvaltning AB.

1997

Byggnadsvårdspris tilldelas för "en serie goda ombyggnader" och det senaste färdigställda Järnvägshuset vid Prästgatan/Olskrokgatan i Göteborg.

1998

Verksamheten utökas med ett kontor i Stockholm. Heders-omnämmande tilldelas för god byggnadskonst avseende ombyggnad av fastigheten vid Lasarettsgatan/Ingenjörsgatan i Göteborg.

2000

Verksamheten certifieras enligt kvalitë- och miljö-ledningssystemet FR2000 som första fastighetsbolag i Sverige.

Verksamheten

Svenska Hus har det stora bolagets kapacitet och trygghet, med det mindre företagets korta beslutsvägar där möjligheter att påverka finns. Med ett fyrtiotal anställda och tre regionkontor, samt två lokalkontor, spelar varje medarbetare en stor och viktig roll. Rätt erfarenhet och kompetens är avgörande för att bolaget ska kunna genomföra långsiktiga och lönsamma affärer.

Svenska Hus är ett familjeägt bolag vars strategi är att växa långsiktigt och stabilt. Bolaget förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella lokaler i regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Bolaget växer kontinuerligt och under året har projekt färdigställts och nya påbörjats. I syfte att renodla fastighetsbeståndet har fastigheter både avyttrats och förvärvats. I linje med bolagets hållbarhetsarbete har bolaget förvärvat en solpark söder om Göteborg.

Fastighetsbeståndet består av 136 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager. Förvaltning av fastigheterna sker lokalt för respektive region, med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Landskrona och Hässleholm. Gemensamma funktioner såsom ekonomi/finans, kommunikation/marknadsföring, transaktion och övrig administration finns på huvudkontoret i Göteborg.

Svenska Hus är en aktör med unikt evighetsperspektiv för varje åtagande, oavsett om det gäller förvaltning, fastighetsutveckling, förvärv eller underhåll. Varje moment görs med inställningen att Svenska Hus engagemang ska bestå över tid. Samtidigt präglas verksamheten av entreprenörskap vilket för Svenska Hus innebär att se möjligheter och förverkliga dem genom att skapa värden för både bolaget, partners och hyresgäster.

Hållbar fastighetsutveckling över tid

Svenska Hus utvecklar projekt både i befintliga och nya fastigheter med ambitionen att ta till vara värden i områden och fastigheter genom att bevara och utveckla. Vid förvärv av nya fastigheter identifierar bolaget områden som har framtiden för sig och där det finns en potential att utveckla fastigheten utifrån det som karaktäriserar Svenska Hus. Genom att se till

helheten och även utveckla kringliggande områden skapar Svenska Hus stark värdetillväxt. Utifrån bolagets långsiktiga perspektiv är det viktigt med goda relationer till hyresgäster, kommuner och grannar för att skapa förutsättningar för hållbara värden för framtiden.

Fastighetsutveckling är en process som ofta består av flera års arbete av detaljplanearbete och projektering innan byggstart. Svenska Hus deltar aktivt i utvecklingen av de områden som bolaget verkar i för att bidra till spännande och attraktiva områden. Samarbeten sker ofta med andra fastighetsbolag, kommuners olika förvaltningar och andra intressenter för att hantera frågor kopplat till service, hållbart samhälle och infrastruktur. Genom det kan Svenska Hus direkt och indirekt gynna befintliga och potentiella hyresgäster.

Under 2017 har Svenska Hus investerat 235 Mkr i projekt- och förvaltningsfastigheter samt förvärvat två fastigheter för cirka 40 Mkr.

Renovering och underhåll görs löpande för att modernisera beståndet och därmed kontinuerligt bidra till värdetillväxt.

Jaktgatan,
Norra Djurgårdsstaden

Långsiktiga relationer med förvaltning i egen regi

En kundnära förvaltning är en förutsättning för goda relationer och genom att tidigt identifiera utvecklings- och förbättringsområden skapas förtroende. Svenska Hus har ett nära samarbete med hyresgästerna och när deras behov förändras anpassar sig Svenska Hus och finner nya lokallösningar och etableringsmöjligheter. För att vara nära hyresgästerna och marknaden har Svenska Hus kontor på de orter där fastigheterna är belägna. På så sätt kan bolaget erbjuda en hög servicenivå gentemot befintliga kunder och dra nytta av fördelarna av att vara en lokal aktör.

En kundundersökning, så kallad NKI, Nöjd Kund Index, görs årligen för att säkerställa utvecklingen i bolagets ständiga förbättringsarbete.

Lokaler för utveckling

Svenska Hus erbjuder kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager på samtliga av bolagets marknader. Bolaget strävar efter att bygga varaktiga relationer och skapa förtroende hos hyresgästerna. En del i det arbetet är kundfokus, ett hållbart förhållningssätt genom hela kedjan och inte minst ett stort personligt engagemang hos alla medarbetare.

Hyresgästernas lokaler fungerar ofta som konkurrensmedel och det är därför viktigt att de harmonierar med de olika företagens profiler. Kraven på kontor och andra typer av lokaler har ökat under senare år, inte minst vad gäller inomhusklimat, energieffektivitet och hållbarhetsperspektiv. Lokalens läge med hänsyn till kommunikation och övrigt utbud värdesätts också högt. I allt högre grad efterfrågas effektiva och omställningsbara lokaler som kan anpassas efter hyresgästernas utveckling och förändrade behov.

Bidrag till levande stadsmiljö

Totala innehavet av bostäder är 2 261 och beståndet är koncentrerat till Skåne och Stockholm, med 1 761 bostäder i Skåne och 434 i Stockholm. Under året har bolaget fördubblat antalet bostäder i Göteborg och förvaltar nu 66 hyreslägenheter. Svenska Hus har en långsiktig strategi om att 50 procent av bolagets intäkter ska komma från bostäder.

Svenska Hus arbetar långsiktigt och hållbart med befintligt bestånd och förvärv görs av fastigheter i anslutning till redan etablerade områden nära stadens expansion och kommunikationer.

Renovering och underhåll görs löpande för att modernisera beståndet och därmed kontinuerligt bidra till värdetillväxt. Svenska Hus ambition är att bidra till fler bostäder och fler kommersiella fastigheter. I samtliga regioner är bolaget engagerade i planprocesser med målsättningen att uppföra attraktiva bostads- och kommersiella fastigheter samt bidra till en levande och hållbar stadsmiljö.

2001	2002	2003	2006	2007	2010	2012	2013	2015	2017
Bolagets verkställande direktör Hans Eliasson utses till Årets Fastighetsägare.	Svenska Hus etablerar verksamhet i Skåne genom förvärv av 26 fastigheter i Landskrona. Därmed nås målet att driva fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna.	Fastigheten Gamla Staden vid Norra Kyrkogränden i Landskrona nomineras av tidningen Byggindustrin till Årets Ombyggnad.	Uppförandet av projekt Nyhamn etapp 1, i Landskrona, får Stadsbyggnadspriset.	Fastigheten vid Otterhällégatan i Göteborg nomineras till Helge Zimdalspriset.	Ägaren Hans Eliasson tilldelas Kulturminnesföreningen Otterhållans kulturpris.	Svenska Hus genomför den största affären i bolagets historia genom förvärv av ett fastighetsbestånd på 64 000 kvm för cirka en halv miljard kronor. Bolaget firar dessutom 20-årsjubileum.	Bostadskvarteret i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm färdigställs. Området är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden och ingår i Climate Positive Development Program, initierat av Clinton Climate Initiative i samarbete med US Green Building Council.	Ett nybyggt kontorshus för Swedbank och Fastighetsbyrån i västra Göteborg certifieras enligt Miljöbyggnad i Silver. Svenska Hus portfölj med planerade och pågående utvecklingsprojekt är nu större än någonsin tidigare.	Fastighetsutvecklingen på Rökerigatan i Stockholm, en industrifastighet på A Odhners Gata i Högsbo i Göteborg samt ett egenproducerat bostadsprojekt på Morängatan i centrala Göteborg slutförs.



Perspektiv på ägarskap



Erika Hellman
Vd AB Gullringsbo
Egendomar

Svenska Hus har ett uttalat evighetsperspektiv – vad innebär det för dig och ur ett ägarperspektiv?

Jag älskar hus och mest av allt älskar jag våra hus! Vi brinner för att utveckla fastigheter som vi sedan förvaltar långsiktigt. Som ägare betyder evighetsperspektiv att vi inte är beredda att ta några större risker, till exempel köper vi inte fastigheter på de låga avkastningsnivåer som vi sett de senaste åren. Om vi blickar bakåt hade vi kunnat göra affärer i början av prisuppgången men vi är hellre försiktiga. Nu blickar vi framåt, har byggt en ekonomisk struktur och är finansiellt starka inför en eventuell nedgång. Så vi sitter tryggt i båten och när rätt tillfälle ges är vi redo.

Vad tycker du är viktigast för att Svenska Hus ska fortsätta utvecklas lönsamt och hållbart?

Vi ska hitta spännande utvecklingsfastigheter som genererar värden, ha en effektiv förvaltning och hyra ut allt som går att hyra ut. Sen måste det finnas en entreprenörsanda, snabba beslutsvägar, fokus på nätverkande och närhet till kunden. Det är viktigt att ta hand om varje enskilt hus som om det var vårt enda. Summan av varje hus blir Svenska Hus.

Vilka fördelar ser du att Svenska Hus som familjeägt bolag har, jämfört med andra aktörer i branschen?

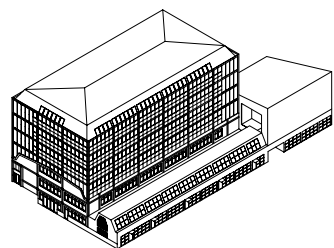
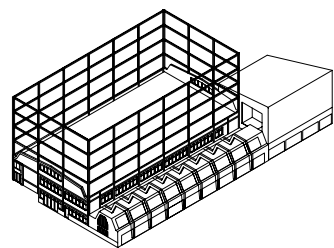
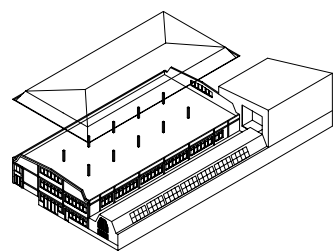
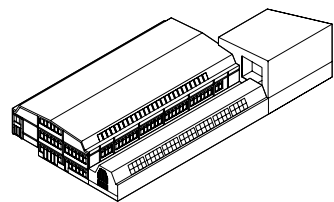
Svenska Hus har minst sagt engagerade ägare. Vi vill vara synliga och man ska känna vår närvaro. Familjekänslan är viktigt för oss. Vi vill också att varje enskilt dotterbolag ska känna sig som en familj. Vi ägare tar ett långsiktigt ansvar och har en känslomässig bindning till företaget. Vi kommer fortsätta engagera oss, äga och förvalta våra fastigheter i både bra och sämre tider.

Vad inom Svenska Hus gör dig mest stolt?

Jag känner mig stolt över våra fina hus och speciellt de äldre som var eftersatta vid köpet och som vi utvecklat, förbättrat och som nu fått tillbaka sin ståtliga glans. Våra engagerade medarbetare som lägger ner mycket arbete, tid och själ och att vi har en stark finansiell grund!

Var är Svenska Hus om tio år?

Jag tror att vi då gått igenom en period när de mest opportunistiska fastighetsbolagen, som följde högkonjunkturen, lämnat branschen. Vår bedömning är att fastighetspriserna sedan en tid är på en nivå som möjliggör förvärv. Vi har redan förvärvat ett antal spännande utvecklingsfastigheter som i sin tur skapat värden. Utvecklingen av intelligenta fastigheter och att bidra till ett mer hållbart Sverige är viktigt. Där har vi redan tagit flera steg och det ska vi fortsätta göra.



Glasfabriken Mitt i Hammarby Sjöstad återfinns en kulturklassad industribyggnad i ljust tegel och med stark, karakteristisk profil. Byggnaden är något indragen från Virkesvägen vilket skapat en trevlig och solig förgårdsmark, nu nyttjad som uteservering till den stora saluhalls- och restauranglokalen som återfinns i gatuplan.

Byggnaden uppfördes på 1950-talet ursprungligen för AB Eaglas som glasfabrik. Företaget bedrev en blomstrande verksamhet med glasprodukter, en spegelfabrik och kontor i det då framväxande verksamhets- och hamnområdet Hammarbyhamnen. Byggnadens arkitektoniska uttryck kännetecknas av de speciella takformerna, de generösa glaspartierna samt flera tidstypiska detaljer.

Under de senaste tjugo åren har Hammarby Sjöstad förändrats från industriellt hamnområde till en blandstad i Stockholms utvidgade kärna, med affärsverksamheter, kontor och tusentals bostäder. Här kan Svenska Hus bidra till en varierad stadsmiljö i ett område som annars präglas av sin nybyggnation och närhet till vattnet. I nära anslutning till byggnaden går tvärbanan och egen tunnelbanestation för stadsdelen är planerad.

Fastighetens nuvarande vindsvåning kommer byggas om och dessutom byggas på med fyra nya moderna och flexibla kontorsplan med exempelvis bibehållen takprofil och fasadindelning, varsamt anpassade till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. För att sammanbinda Virkesvägen med den bakomliggande parken och angränsande bostadsbebyggelse byggs en parkgata.

Totalt kommer huset inrymma cirka 7 000 kvm yta för primärt kontor som succesivt anpassas efter framtida hyresgästers behov. De första hyresgästerna är planerade att flytta in under 2020.

Region Stockholm

Region Stockholm

Strategiska affärer

Svenska Hus har under 2017 förvärvat en fastighet i anslutning till bolagets befintliga fastighetskluster i Bromma och en fastighet i Täby. Det innebär att Svenska Hus nu har 74 860 kvadratmeter uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler och cirka 400 hyresrätter i regionen.

Efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder är fortsatt stor i Stockholm. Det leder till nya möjligheter och att Svenska Hus kan vara en aktiv aktör i såväl nybyggnation som i utveckling av befintligt fastighetsbestånd.

Utveckling av fastighetskluster fortsätter

För kommersiella ändamål har Svenska Hus 74 860 kvm runt om i Stockholmsregionen. I norra Ulvsunda, Bromma, har Svenska Hus genom åren förvärvat ett samlat bestånd av fastigheter. Det klassiska industriområdet med verksamheter och handel i Stockholms utkant genomgår en omvandling till ett blandat kontors- och bostadsområde i en del av stadens utvidgade kärna. Stockholms stad planerar att sammanlänka området med Kista, Solna och Sundbyberg genom utbyggnad av tvärbanan. Närheten till Bromma flygplats attraherar hyresgäster med hela Sverige som arbetsplats. Här har också Svenska Hus sitt eget regionkontor – i direkt anslutning till flera av bolagets hyresgäster.

Sedan tidigare äger Svenska Hus tre fastigheter i området och i somras förvärvades en fjärde. Köpet är ett led i bolagets strategi att förvärva fastigheter med utvecklingspotential i intressanta områden. Liksom många andra fastigheter i området är byggnaden uppförd på 1940-talet och består idag av 2 100 kvm lager med tillhörande kontor. Arbetet med att utveckla fastigheten har startat.

I en närliggande fastighet har ombyggnationen av LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 1940-talet fortsatt. Fastighetens 15 500 kvm håller på att byggas om till moderna och flexibla lokaler och erbjuder en särpräglad, ljus och luftig kontorsmiljö. Under de kommande åren ska även grannfastigheten integreras med Instrumentfabriken och genomgå liknande utveckling.

En bit bort finns fastigheten Motståndet vars utvecklingsprojekt har färdigställts. I södra Stockholm, på Rökerigatan i Slakthusområdet, har en fastighet på 3 000 kvm med industriprägel blivit ett modernt kontorshus i ett projekt som färdigställdes under 2017.

Under året förvärvades en fastighet om 1 200 kvm i Arninge Industriområde i Täby. Fastigheten omfattar en modern byggnad för lagerverksamhet med tillhörande kontor. Vid förvärvet var hyresavtal tecknat med ett av Svenska Hus systerbolag som driver sin Stockholmsverksamhet med Arninge som bas i Norrort.

För att renodla och samla förvaltningsbeståndet har Svenska Hus under året avyttrat en mindre lager- och kontorsfastighet i Södertälje.

Fastighetsutveckling i Stockholm

Svenska Hus strävar efter att vara en aktiv aktör som kan bidra till att utveckla bostäder och attraktiva lokaler. Idag har bolaget drygt 400 bostäder i regionen varav cirka 160 av dessa ligger i Bandhagen i södra Stockholm. I området är Svenska Hus en aktiv aktör som önskar

utveckla fler bostäder och det finns ett pågående detaljplanearbete om ytterligare förtätning.

I den kulturklassade industrifastighet från 1940-talet i Hammarby sjöstad planerar Svenska Hus att genom om- och tillbyggnad skapa moderna och attraktiva kontorslokaler om 7 000 kvadratmeter. Fastigheten har tidigare tjänat som glasfabrik och ligger i anslutning till ett nytt bostadsexploateringsområde i stadsdelen och på gatuplan förbereds för saluhall- och restaurangverksamhet. De första hyresgästerna beräknas flytta in under 2020. Därtill planeras för sex unika stadsradhus i anslutning till fastigheten.

Söker nya projekt de kommande åren

Under de kommande åren vill Svenska Hus utveckla sitt fastighetsbestånd. Det handlar om både utveckling av befintliga fastigheter och förvärv av nya projektfastigheter. I regionen arbetar Svenska Hus med att skapa fler kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt samt öka andelen hyresrätter och är därför med i flera pågående detaljplaneprocesser.

	2017	2016
Kommersiella lokaler, kvm	74 860	75 520
Hyreslägenheter, antal	434	434

Philip Wallgren

Regionchef Stockholm

Hur ser du på året som gått?

Det har varit ett bra år och vi har genomfört strategiska affärer, avslutat lönsamma projekt, påbörjat nya spännande projekt samt framgångsrikt förstärkt organisationen.

Berätta om den fastighet du står framför.

Jag står framför LM Ericssons gamla instrumentfabrik i Bromma som vi utvecklat genom att skapa moderna och flexibla kontorsmiljöer samtidigt som vi kunnat behålla fastighetens karaktäristiska 40-talsdetaljer. Idag har vi hyresgäster här med hela Sverige som arbetsplats vilket inte minst möjliggjorts av närheten till Bromma flygplats och till Stockholms kollektivtrafik.





Region Göteborg

Region Göteborg

Hållbara investeringar

I Göteborgsregionen har Svenska Hus drygt 171 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta för kommersiella ändamål. Under 2017 har bolaget genomfört flera framgångsrika uthyrningar samt färdigställt ett egenutvecklat bostadsprojekt.

Svenska Hus har 26 fastigheter i Göteborgsregionen, främst kommersiella lokaler men förvaltar även ett sextiototal hyresrätter.

Projekt som utvecklas tillsammans med hyresgästerna
Svenska Hus har under 2017 färdigställt flera projekt runt om i Göteborg.

Kontorsfastigheten på A Odhners Gata i Högsbo i västra Göteborg har de senaste två åren genomgått en totalrenovering. Fastigheten har cirka 3 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och moderna, trivsamma kontorslokaler med lagermöjligheter har skapats genom såväl interiör som exteriör upprustning. Samtliga ytor i huset har anpassats i dialog med de nya hyresgästerna. Hösten 2017 var fastigheten fullt uthyrd. I anslutning har Svenska Hus byggt ett uthyrningscenter till ett av sina systerbolag.

Göteborg centrum är i en expansiv fas och i den centrala stadens utkant på Norra Gubberogatan i Gårda, har en fastighet utvecklats dynamiskt i en process som involverat befintliga och nya hyresgäster, fastighetsutvecklare och arkitekter. Fastighetens tidstypiska 50-tals-karaktär har bevarats samtidigt som trapphus, fasad och tak rustats upp. På gatuplanet finns showroom och butikslokaler och på det utskjutande taket har sedum planterats för att bidra till en grön stadsmiljö.

Inflyttning i energisnålt bostadshus och andra projekt
Bostadsbeståndet i regionen mer än fördubblades när de första hyresgästerna flyttade in i passiv-huset på Morängatan i populära Bagaregården i centrala Göteborg. Här står villor och radhus granne med de karaktäristiska landshövdinge-husen som är unika för Göteborg. Av fastighetens 37 bostäder är en del så kallade BmSS-bostäder, det vill säga bostäder för personer med behov av särskild service, som utformats tillsammans med hyresgästen Göteborgs stad.

Det pågår förberedande arbete inför planstart för utveckling av en fastighet, kallad "Älvudden", på gränsen mellan Gullbergsvass och Marieholm. Närheten till pågående utvecklingsområden i såväl Gamlestaden som Göteborgs centrala delar, tillsammans med de nya planerade verksamheterna på platsen, gör projektet spännande för samtliga involverade.

På Gröna gatan i stadsdelen Majorna planerar Svenska Hus att påbörja ett detaljplanearbete. Målet är att utveckla en befintlig fastighet med kulturvärde och samtidigt förtäta med en ny närliggande bostadsfastighet i ett attraktivt läge i staden.

Under ett antal år har Svenska Hus arbetat tillsammans med andra aktörer för att utveckla området Lundbypark på Hisingen i Göteborg. Svenska Hus valde under 2017 att överlåta bolagets bygggrätter i projektet till en annan, redan verksam aktör i området.

Svenska Hus är även aktiv i omkringsliggande kommuner. I Ale kommun pågår ett

detaljplanearbete för att utveckla bostäder på tidigare industrimark i Nol. I Partille pågår dialog med kommunen om innehåll och utveckling av en central fastighet som förvärvades 2016 med potential för uppemot 1 000 nya bostäder.

Grön el i egen regi
Mot bakgrund av Svenska Hus fokus på hållbarhet och energieffektiva lösningar förvärvades under året en solpark strax utanför Fjärås söder om Göteborg. Solpanelerna beräknas kunna producera drygt 300 000 kWh per år och indirekt förse en del av bolagets fastighetsbestånd med egenproducerad förnyelsebar energi.

Svenska Hus ambition är att minska elförbrukningen och öka andelen egenproducerad el. Egna solparker är ett alternativ men solenergi kan även nyttjas genom lokalt placerade solpaneler på respektive fastighet. Även andra energikällor utreds där utgångspunkten alltid är respektive fastighets egen förutsättning. Bolaget fortsätter att se över möjligheten att skapa flera energismarta lösningar.

Uthyrningsfokus
Regionen kommer fortsatt ha stort fokus på uthyrning. Utveckling av befintligt bestånd och större utvecklingsprojekt tillsammans med effektiv förvaltning, är också viktiga fokusområden.

	2017	2016
Kommersiella lokaler, kvm	171 350	170 740
Hyreslägenheter, antal	66	29

Cecilia Bergman
Regionchef Göteborg

Hur ser du på året som kommer?
Vi finns i en region som utvecklas starkt och med god framtidstro. Det satsas stort på infrastruktur och Göteborg förbereder sig för sitt 400-årsjubileum år 2021. Här finns många spännande projekt och nyetableringar lockas till staden. Det gynnar en aktör som Svenska Hus och vi har flera spännande projekt att arbeta med under 2018.

Berätta om den fastighet du står framför.
Fastigheten ligger centralt mellan Domkyrkan och Grönsakstorget. Den uppfördes för nästan 200 år sedan och är idag en kontorsfastighet med butiker i gatuplan. Här hade vi vårt kontor i mitten av 1990-talet. Vi har under åren renoverat fastigheten och har strävat efter att smakfullt mixa originalfärger och gamla detaljer med nytänkande lösningar.



UPPFÖRD ÅR 1883.

Fastigheten Rosquist, centralt belägen på Föreningsgatan i Malmö

NILS ROSQUIST'S
STIFTELSE.

Region Skåne

Engagerade förvaltare

Skåneregionen står för cirka 40 procent av Svenska Hus totala fastighetsvärde och består av drygt 1 760 hyresrätter och knappt 100 000 kvm uthyrningsbar yta för kommersiella lokaler. Verksamheten bedrivs i Helsingborg, Hässleholm, Landskrona, Lund, Ärlöv och Malmö där också regionkontoret finns.

Region Skåne finns Svenska Hus största regionkontor med 19 anställda. Regionkontoret finns i Malmö och bolaget har därtill områdeskontor i Landskrona och Hässleholm. Fastighetsportföljen i Skåne omfattar drygt 232 000 kvm fördelat i 83 fastigheter.

Stärkt organisation under året

Under året har fokus bland annat legat på att utveckla organisationen och den kultur som främjar engagemang. Sex personer har anställts för att stärka upp verksamheten inom förvaltning, uthyrning och fastighetsutveckling. Arbetet med rekryteringarna har pågått under året samtidigt som den löpande förvaltningen och fastighetsutvecklingen har löpt på stabilt.

För Svenska Hus är det viktigt att bygga relationer och långsiktighet med sina hyresgäster och därför sker förvaltningen i egen regi. De tre områdeskontoren säkerställer att bolagets fastigheter, lokaler och bostäder med tillhörande utrymmen alltid upprätthåller den funktion som är avsedd, upplevs som rena och snygga och att hyresgästerna känner sig trygga. Det finns en särskild framtagen strategi för detta – HRT – Helt, Rent och Tryggt.

Bolagets största bostadsbestånd

Svenska Hus förvaltar bostäder på alla de orter där man är verksam i Skåne. Totalt rör det sig om 1 760 hyresrätter varav det största antalet finns i Landskrona och Hässleholm. Efterfrågan på bostäder är stor i hela regionen och Svenska

Hus har inga vakanser inom bostadsbeståndet. I regionen finns flera pågående projekt för att utöka bostadsbeståndet. På Första Avenyen 2 i Hässleholm har etapp 2 startat. Den anrika kontorsfastigheten från 1917 ska konverteras till 15 bostäder. I Lund pågår detaljplanarbeten för att skapa 92 attraktiva bostäder och drygt 600 kvm kommersiella ytor, i direkt anslutning till universitetet. Beräknad byggstart under 2019.

Engagerad samhällsaktör

Goda relationer med kommunen, andra fastighetsägare och boende är centralt för Svenska Hus. I olika samverkansprojekt med andra aktörer arbetar bolaget aktivt för högre boendestandard, integration och delaktighet för positiv utveckling av stadsdelar. Det sker i ett Business Improve District-projekt i stadsdelen Sofielund. I Landskrona är Svenska Hus engagerade i Landskrona stadsutveckling AB som skapats för att näringsliv, fastighetsägare och kommun tillsammans ska tillvarata och utveckla stadens möjligheter.

Lägre vakansgrad för de kommersiella lokalerna

Lika viktigt som det är att hitta nya hyresgäster är det att vårda de befintliga och aktivt arbeta för att anpassa lokalerna efter kundernas behov som förändras över tid. De kommersiella lokalerna står för drygt en tredjedel av intäkterna i Skåneregionen. Merparten av dessa ytor finns i centrala Malmö.

Under året har utvecklingsarbetet av kontorsfastigheten Davida på Amiralsgatan i Malmö fortsatt. Fastigheten har med sitt centrala läge och säregna arkitektur stor potential. I utvecklingsarbetet är ambitionen att skapa ett koncept för fastigheten med moderna arbetsplatser och kunna erbjuda något utöver det vanliga. Idéarbetet för konceptet är i full gång och för att möta framtiden skulle det exempelvis vara aktuellt med lånecyklar, bilpooler och om möjligt solceller på taket. Fasaden ska belysas och gatorna längs med fastigheten ska bli ett stråk med liv och rörelse som erbjuder handel, caféer och restauranger.

Till Davida flyttar Svenska Hus sitt regionkontor under våren 2018. Det ger plats för nya hyresgäster på attraktiva Residenset på Adelgatan i Malmö.

Fortsatt fokus på förvaltning och utveckling kommande år

Det löpande arbetet med att öka uthyrningen fortsätter samtidigt som stort fokus ligger i att stärka och vårda relationerna med befintliga hyresgäster. Under 2018 ska nya idéer och projekt utvecklas vilket innebär att utveckla befintligt bestånd men också strategiska förvärv av nya projektfastigheter.

	2017	2016
Kommersiella lokaler, kvm	95 024	94 715
Hyreslägenheter, antal	1 760	1 760

Thomas Persson

Regionchef Skåne

Vad gör er till bra förvaltare?

Vi finns nära våra hyresgäster och vi är en aktiv hyresvärd. Det ska vara helt och det ska vara rent. Hyresgästerna, oavsett om det är boende eller kommersiella hyresgäster, ska känna sig trygga och veta att om några fastighetsrelaterade problem uppstår är vi en hyresvärd som snabbt åtgärdar felen.

Berätta om den fastighet du står framför.

Denna fastighet i centrala Hässleholm uppfördes i två etapper mellan 1910- och 20-talet i en blandning av nationalromantik och jugend. Här hade då AB Sydsvenska banken och redaktionen för tidningen Norra Skåne sina kontor. Nu bygger vi aktsamt om fastigheten till 27 hyresrätter med näringsverksamhet på gatuplan.



Perspektiv på fastighetsutveckling

Fastigheten Davida på Amiralsgatan i Malmö



Daniel Evertsson
Fastighetsutvecklare
Skåne

Hur arbetar Svenska Hus med fastighetsutveckling?

Vi arbetar med våra fastigheter utifrån ett evighetsperspektiv. När vi utvecklar en fastighet handlar det om att göra medvetna val som är hållbara och långsiktiga. Varje projekt är i sig unikt och vi arbetar på olika sätt beroende på vilka möjligheter som finns och vad fastigheten kräver. I utvecklingsfasen arbetar vi ofta med flera olika projektidéer i nära dialog med hyresgäster och andra aktörer så som arkitekter och tekniska experter. Efter en utvärdering av alternativen väljer vi inriktning och tar beslut om fortsatt projektering. Vi tittar också på andra lyckade projekt och låter oss inspireras av dessa.

Vad innebär evighetsperspektivet mer konkret när ni arbetar med fastigheten Davida på Amiralsgatan i Malmö?

Det innebär bland annat att vi skapar flexibilitet i lokalerna så att de passar våra kunders behov idag och i framtiden. Det är så vi skapar långsiktiga kundrelationer och lönsamhet. Det är också viktigt för oss att se på fastighetsutveckling ur ett vidare perspektiv och inte bara fokusera på den egna fastigheten. Att utveckla det kringliggande området är minst lika viktigt och därför är vår ambition att möjliggöra mer liv och rörelse genom till exempel restauranger och caféer på gatuplanet.

Hur ser visionen för Davida ut?

Målet med fastigheten är att den ska vara kundens självklara kontorsalternativ. Läget i centrala Malmö, utmed grönskande Kungsgatan, ger fantastiska möjligheter till det. Våra hyresgäster ska här kunna samutnyttja större möteslokaler och konferensrum, arbeta och umgås i den ljusa atriumgården, äta mat på restaurangen vid entréplanet och använda vår cykel- och bilpool för ett möte på stan. Var vi landar exakt återstår att se men det är viktigt att i idéstadiet inte utesluta något utan tänka stort och smått.

Varför är det roligt att arbeta med denna fastighet?

Det är ett projekt som kräver mod att tänka nytt, vilket är ett utmanande och kreativt arbete. Det är en stor och komplex byggnad där vår långa erfarenhet av att förverkliga projekt från idéskiss till färdigt koncept sätts på prov. Men vi vet att vi kan det. Organisationens samlade kunskap och breda erfarenhet ger oss det självförtroende som behövs för att genomföra projekten oavsett storlek eller inriktning.

Projekt- och framtidsportfölj

Förutsättningen för att säkerställa långsiktig och hållbar lönsamhet är en levande projektportfölj. Projektportföljen består av flertalet projekt i alla regioner med varierad inriktning och tidsperspektiv.

Virkesvägen, Stockholm

En kulturhistoriskt värdefull industribyggnad från 1950-talet i Hammarby Sjöstad utvecklas och byggs på med ytterligare 4 kontorsplan. Vid färdigställt projekt kommer den utvecklade fastigheten omfatta cirka 7 000 kvm. Kontorshuset har i bottenplan en saluhall/ restaurang med uteservering samt 5 stadsradhus som binder ihop projektet med angränsande pågående större stadsutvecklingsprojekt.

Första Avenyen, Hässleholm

Huset på Första Avenyen 2 i Hässleholm byggdes ursprungligen 1917 som bostadsfastighet med butiker i bottenvåningen. Efter att i många år tjänat som kontorshus återställs nu fastigheten till bostadsändamål igen. I en första genomförd etapp har 12 hyresrätter färdigställts. En andra etapp genomförs under 2018 omfattande ytterligare 15 hyresrätter.

Amiralsgatan, Malmö

Med ett av Malmös bästa lägen ligger denna unika fastighet med närhet till kollektivtrafik och ett stort utbud av restauranger, caféer och handel. Under 2018 påbörjas upprustning av fastigheten i syfte att skapa attraktiva och moderna kontorslokaler som ska bli ett självklart alternativ för hyresgäster som vill sitta centralt i Malmö. I hjärtat av fastigheten finns en stor ljusgård som ska förvandlas till en social mötesplats.

Ranhammarsvägen, Stockholm

Ulvsunda är ett klassiskt industriområde i Stockholm. LM Ericssons gamla instrumentfabrik från 40-talet har under ett antal år byggts om och anpassats till moderna, flexibla kontor, showroom och lager med stora fönster och högt i tak. Projektet planeras färdigställas under 2018. Även i grannfastigheten påbörjas ombyggnation under 2018 för att skapa en modernare och mer energieffektiv fastighet anpassad för hyresgästernas behov. I området äger och utvecklar Svenska Hus ytterligare två fastigheter.

Gröna gatan, Göteborg

På Gröna gatan i stadsdelen Majorna planerar Svenska Hus påbörja ett detaljplanearbete med avsikt att kunna utveckla en befintlig kulturfastighet samt uppföra en bostadsfastighet i anslutning till denna. Stadsdelen består till stor del av de för Göteborg unika landshövdingehusen och vår målsättning är att förtätningen kommer utgöra ett dynamiskt inslag i stadsbilden.

Trollesundsvägen, Stockholm

I centrala Bandhagen har Svenska Hus, i ett antal nu genomförda projekt, utvecklat bostäder genom ny- och ombyggnation, i och omkring f.d. Bandhagens gymnasium. I anslutning till dessa projekt planerar bolaget för byggnation av ytterligare cirka 200–300 bostäder under de kommande åren.



- 1. Virkesvägen, Stockholm
- 2. Första Avenyen, Hässleholm
- 3. Ranhammarsvägen, Stockholm
- 4. Amiralsgatan, Malmö

I samtliga verksamhetsregioner pågår ett kontinuerligt arbete med att driva olika utvecklingsprojekt. Här beskrivs några projekt som Svenska Hus arbetar med.



Väla, Helsingborg

I Väla Södra industriområde i Helsingborg innehar Svenska Hus ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs Stad på en yta av 11 700 kvm. På denna byggfärdiga mark planeras för uppförande av kommersiella ytor för ett antal hyresgäster med planerad byggstart under 2018.

Ystadvägen, Malmö

Svenska Hus äger en kommersiell fastighet på Ystadvägen i Malmö, inom vilken detaljplanearbete pågår med avsikt att utreda förutsättningarna för utveckling av kompletterande bostadsbebyggelse.

Gamla Kronvägen, Partille

På Gamla Kronvägen förvärvades en fastighet under 2016 i direkt anslutning till pågående utbyggnad av Partille centrum. Inom kort planeras detaljplanearbete inledas med avsikt att utreda förutsättningarna för stadsutveckling på platsen. Initialt bedöms området ha förutsättningar att kunna inrymma uppemot 1 000 nya bostäder.

Tornavägen, Lund

På en attraktivt belägen fastighet i centrala Lund driver Svenska Hus detaljplanearbete med avsikt att utveckla bostadsbyggrätter motsvarande ca 100 lägenheter med butiks- ytor i bottenvåningen.

Viktoriagatan, Helsingborg

Strax söder om Knutpunkten i Helsingborg ligger en anrik fastighet som uppförts och historiskt nyttjats som Marsipanfabrik. Inom fastigheten föreligger planstöd för att utveckla bostäder och kommersiella ytor genom om- och nybyggnation på sammanlagt cirka 12 000 kvm.

Nol, Ale

I Ale, en kranskommun till Göteborg, äger Svenska Hus Gamla Tudorfabrikens område. Fastigheten har ett centralt läge i kommunen med direkt närhet till pendeltågsstation och ett detaljplanearbete pågår för att möjliggöra en omvandling från industrimark till bostadsområde med cirka 600 bostäder.

Älvudden, Göteborg

Svenska Hus arbetar med förberedelser för en ny detaljplan i området Älvudden på Marieholm i Göteborg. Här planeras för Blå Stjärnans nya djursjukhus samt en högre kontorsfastighet i form av ett landmärke. Området ligger med närhet till stadens spännande utvecklingsområden Gullbergsvass och Gamlestaden.

Almedal, Göteborg

I Almedal, som har ett mycket bra läge i Göteborg, planerar staden för en mix av kommersiella ytor och bostäder. Svenska Hus driver, tillsammans med två andra aktörer, en detaljplan för nya bostäder och kommersiella lokaler.

Landskronavägen, Helsingborg

Mitt i Råå handelsområde strax utanför Helsingborgs stadskärna planeras för ett utvecklingsprojekt på cirka 5 000 kvm på en befintlig fastighet.

Årstafältet, Stockholm

Stadsutvecklingsområde i södra Stockholm. Här driver Svenska Hus ett detaljplanearbete för bostadsutveckling, av den tredje utbyggnadsetappen i stadsdelen, tillsammans med tre andra byggherrar avseende totalt tre bostadskvarter och ett skolkvarter. Svenska Hus kvarter planeras omfatta ca 140 lägenheter.



Totalrenoverat kontorshus i Högsbo Industriområde i Göteborg.

Hållbarhet

Svenska Hus har med sin långsiktighet en ambition att utveckla projekt och förvalta fastigheter hållbart över lång tid. Fastigheter står för en betydande del av energianvändningen i Sverige och att bygga energismart blir allt viktigare.

Svenska Hus ambition är att bygga och utveckla energieffektiva och hållbara hus för människor att leva och arbeta i, och är helt i linje med bolagets evighetsperspektiv.

Integrerat miljöarbete

Svenska Hus och dess syster- och moderbolag har arbetat med miljöfrågor under lång tid, med ambitionen att åstadkomma konkreta samhällsförbättringar. I samband med nya projekt är hållbarhetsfrågor en integrerad del av processen

och koncernen har en ambition att bygga energieffektiva och miljöcertifierade hus. Svenska Hus har till exempel byggt hus som erhållit miljöcertifieringen ”Miljöbyggnad Silver” och under 2017 färdigställdes en bostadsfastighet enligt passivhusteknik. Svenska Hus köper 100 procent förnyelsebar energi och äger en solpark söder om Göteborg. Solenergi är en energikälla med goda framtidsutsikter och Svenska Hus undersöker hur andra mer hållbara energikällor kan implementeras i och komplettera våra fastigheter. Svenska Hus

ställer även tydliga krav på de entreprenörer och leverantörer som bolaget anlitar för att säkerställa att fastigheterna och processerna uppfyller myndigheternas uppställda miljökrav. Koncernen har under lång tid samarbetat med Lunds universitet i flera satsningar och samhällsprojekt med syfte att utveckla nya energieffektiva byggmetoder. Redan 2002 grundade Svenska Hus forskningsstiftelsen DeLabs, som satsade på utveckling av företag som baserades på hållbar utveckling och lokal förankring. Bolaget har också donerat 10 Mkr till professuren Sustainable

building samt deltar i utvecklingen av masterprogrammet inom energieffektivt byggande som erbjuds vid Lunds universitet. Under 2010 bildade moderbolaget ”Stiftelsen för utveckling av energieffektivt byggande”, som årligen delar ut 1,2 Mkr till priset ”Årets Framtidsbyggare” tillsammans med Lunds universitet.

Socialt engagemang

Precis som miljöengagemang och god etik är nödvändigt för en långsiktigt hållbar verksamhet är det viktigt att Svenska Hus är en del av

samhället och dess utveckling. För att utveckla bostadsbestånd och boendemiljö krävs ibland stora sociala insatser. Ett exempel på det är Svenska Hus engagemang i Landskrona där bolaget som en av de större fastighetsägarna är med och driver Landskrona Citysamverkan – ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad. Tillsammans med Landskrona Stad och andra fastighetsägare har bolaget Landskrona Stadsutveckling AB bildats vars syfte bland annat är att minska segregationen.

Svenska Hus är även engagerat i liknande samverkansprojekt i Malmö och är bland annat representerad i styrelsen i Fastighetsägarna BID Sofielund. BID står för Business Improvement District och föreningen arbetar efter en frivillig modell med fokus på boende, integration och delaktighet.



Solparken Åskatorp 1 strax utanför Fjärås söder om Göteborg

Passivhus Svenska Hus är ett fastighetsbolag med evighetsperspektiv. Det är ett åtagande som ställer alldeles särskilda krav, i synnerhet på nybyggnation. Svenska Hus erhöll markanvisningen i Bagaregården av Göteborgs stad 2012 och har under året avslutat nybyggnationen av ett passivhus med 37 hyresrätter på Morängatan i centrala Göteborg.

Ett passivhus är en energisnål byggnad baserad på traditionell byggnadsteknik med markplatta, betongstomme av plattbärlag och skalväggar i betong, lätta utfackningsväggar och en takkonstruktion i trä. Genom extra tjock isolering, effektivt placerade fönster och dörrar med lågt U-värde tas värmetillskott från solinstrålning, de boende och apparater bättre tillvara. Stor vikt läggs också vid att husen är täta och att inga värmeläckor finns.

Hyresgästerna flyttade in i fastigheten i juli 2017 och bor i en stadsdel med blandad bebyggelse. Här står villor och radhus granne med landshövdingehusen som är unika för Göteborg. Trots närheten till grönområden är det mindre än 15 minuter till centrala Göteborg med kollektivtrafik.

En del av fastighetens 37 hyresrätter är så kallade BmSS-bostäder, det vill säga bostäder för personer med behov av särskild service.



Årets Framtidsbyggare

Årets Framtidsbyggare är ett av Sveriges största pris inom hållbarhet, med en årlig prissumma på 1,2 miljoner kronor. Priset delas ut av Stiftelsen för utveckling av energieffektivt byggande och kapital har donerats genom Svenska Hus moderbolag Gullringsbo Egendomar.

Årets Framtidsbyggare uppmärksammar frågan om energieffektivt och hållbart byggande för att uppmuntra till nya idéer och initiativ. Stiftelsen vill på så sätt bidra till ett förbättrat hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsbranschen. Priset instiftades 2014 genom en donation till Lunds universitet och kommer att delas ut varje år fram till och med 2023.

Priset delas ut i tre kategorier:

Årets innovatör
Priset delas ut till en eller flera personer som i sitt arbete eller i sin forskning kommit med betydande insikter eller lösningar kring energieffektivt byggande.

Årets opinionsbildare
Priset delas ut till en eller flera personer alternativt en organisation som arbetat för att sprida kunskap om energieffektivt byggande till beslutsfattare eller allmänhet.

Årets talang
Priset delas ut till studenter vid Lunds universitet som visat särskilt intresse och talang för energieffektivt byggande.



Priset är viktigt och ett led i våra ambitioner som bolag och koncern att arbeta för goda förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling i framtiden.

Daniel Massot, vd Svenska Hus och jurymedlem i Årets Framtidsbyggare



Perspektiv på boende

Morångatan, Göteborg



Elin Holgérus
Hyresgäst

Hur är Svenska Hus som hyresvärd?

Svenska Hus är en ambitiös hyresvärd som tar hand om sina hyresgäster. Fastigheten jag bor i är nybyggd och i de små detaljerna i fastighetens utsmyckning märker man att hyresvärden är närvarande och engagerad. I de gemensamma utrymmena och utanför fastigheten är det helt och rent.

Vad är det bästa med din lägenhet?

Den har snedtak och karaktär, vilket gör den charmig och trivsamt. Dessutom är det roligt att bo i ett passivhus och rent praktiskt är det ingen stor skillnad. Jag hade hört att det kunde vara komplicerat, bland annat med värmen, men jag har inte upplevt några problem alls, snarare tvärtom! En skillnad från tidigare lägenheter jag bott i är att luftkvaliteten här är betydligt bättre. Jag behöver till exempel inte längre vädra i samma utsträckning.

Hur trivs du i området?

Fantastiskt bra och jag har valt att bo här för att det är en bra blandning av villor och flerbostadshus. Det är lugnt och gemytligt med närhet till Delsjöns friluftsområde och till Göteborgs centrum. Det bästa är att jag har nära till min odlingslott som ligger ett par kvarter bort vilket gör att jag får utlopp för mitt trädgårdsbehov trots att jag bor i lägenhet.

Medarbetare



Ett av Svenska Hus kärnvärden är engagemang. Genom att förmedla enkelhet och prestigelöshet samt genom att låta medarbetare ta ansvar och egna initiativ vill Svenska Hus vara en attraktiv arbetsgivare samt engagerad och flexibel hyresvärd. Målet är att sträva efter att alltid överträffa förväntningar och skapa förtroende. I det arbetet är varje enskild medarbetare avgörande.

Svenska Hus är ett familjeföretag och det genomsyrar verksamhetens alla delar. Det är en organisation där det är viktigt att prioritera omtanke, entreprenörskap och personlig ansvarskänsla. Det är också värdeord som rimmar väl med ambitionen att vara en engagerad och flexibel hyresvärd. Här har bolagets enskilda medarbetare och arbetssätt stor betydelse.

En decentraliserad organisation med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet inom respektive område. Hög flexibilitet är viktigt och att det finns en kultur som välkomnar förbättringsförslag.

Svenska Hus har cirka 40 anställda. Varav 40 procent är kvinnor och 60 procent är män. Kompetensutveckling och allmän trivsel värderas högt och bolaget arbetar aktivt med utbildning, god arbetsmiljö och anställningsförmåner.

Utöver löpande avstämningssamtal genomförs årligen medarbetarsamtal för att sätta och följa upp mål samt kartlägga individuella kompetensbehov. En stor del av den personliga kunskapsutvecklingen sker i det dagliga arbetet. Ett par gånger per år träffas alla medarbetare för att utbyta erfarenheter och öka sin samlade kunskap. För koncernens samtliga bolag arrangeras vartannat år en ledarskapsutbildning i regi av Gullringsbo Utvecklingsakademi i

samarbete med Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Svenska Hus arbetar ständigt med att vara en attraktiv arbetsgivare och verka för god hälsa och balans i medarbetarnas vardag. Svenska Hus medarbetare erbjuds bland annat friskvårdsbidrag samt regelbunden företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Synen på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts årligen i en medarbetarundersökning (Nöjd Medarbetar Index, NMI). Resultaten av de senaste årens medarbetarundersökningar har visat på engagerade och nöjda medarbetare.

Svenska Hus arbetar ständigt med att vara en attraktiv arbetsgivare och verka för god hälsa och balans i medarbetarnas vardag.



Perspektiv på uthyrning



Annelie Bergström
Uthyrningsansvarig
i Stockholm

Hur arbetar Svenska Hus med uthyrning?

Vi har alltid ett stort engagemang och är nära våra hyresgäster. Det grundar sig i att Svenska Hus är ett familjärt bolag. Fastighetsutvecklare, uthyrare och förvaltare arbetar tillsammans med hyresgästerna för att skapa de bästa lösningarna. Med en del hyresgäster har vi så kallade ”gröna kontrakt” som innebär att vi tillsammans med hyresgästen arbetar för att förbättra vårt och hyresgästens miljöarbete. Det kan handla om att vi erbjuder hyresgästen att köpa grön el.

Vad söker hyresgäster som du träffar?

Behoven varierar stort mellan olika företag och eftersom vi har en stor variation av lokaler kan vi hitta lösningar som matchar önskemålen. Vi är en hyresvärd som strävar efter långa relationer och som gärna växer med våra hyresgäster. Förändras deras behov vill vi vara där som ett stöd och kunna hitta nya lösningar. Det blir en trygghet för hyresgästerna.

Vad är det viktigaste för dig i relationen med en hyresgäst?

Långsiktighet, förtroende och vilja att utvecklas tillsammans. Vi vill vara en hyresvärd som kan ställa upp på förändrade förutsättningar och vara nära våra hyresgästers olika behov. Därför är den personliga relationen viktig och att vi som hyresvärd syns i fastigheterna.



Ledningsgrupp

Från vänster:

- Thomas Persson**
Regionchef Skåne
- Cecilia Bergman**
Regionchef Göteborg
- Måns Johannesson**
Ekonomichef
- Ulf Martinson**
Transaktionsansvarig
- Philip Wallgren**
Regionchef Stockholm
- Daniel Massot**
Vd

Styrelse

Från vänster:

- Lisa Kjellén**
F. 1976. Vd AB Gullringsbo Forestry. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur och Skogsutveckling Syd AB.
- Patrik Eriksson**
F. 1972. Vice vd samt koncerncontroller AB Gullringsbo Egendomar. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Forestry.
- Christer Holmén,**
Styrelseordförande i Svenska Hus. F. 1960. Ekonomie Doktor. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i BrainHeart Energy Sweden AB, Svenska Solenergiparker AB och i familjebolag. Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Hemfrid AB, Proact IT Group AB och Wangeskog Hyrcenter AB.
- Patrik Kallenvret**
F. 1971. Vd samt styrelseordförande CBRE Sweden AB. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i CBRE Asset Services AB
- Kristina Alvendal**
F. 1972. Vd Kristina Alvendal AB Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Kristina Alvendal AB Ledamot i AB SALK Tennis AB, Base 23 Stockholm Dance Academy, Belatchew arkitekter AB och Götenehus Group AB. Tidigare vd Airport City Stockholm. F.d. Stads- byggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad.
- Erika Hellman**
F. 1973. Vd AB Gullringsbo Egendomar. Övriga styrelse- uppdrag: Ledamot i AB Gullringsbo Egendomar, Brand New Communication AB, Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur och Novi Real Estate AB
- Hans Eliasson**
F. 1946. Tekn.dr.h.c. Styrelseordförande AB Gullringsbo Egendomar. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur. Ledamot i MVB Holding AB, Näringslivsrådet i Energi- och Miljöeffektiva Byggnader vid LTH Campus, Stiftelsen för energieffektivt byggande och Svenska Solenergiparker AB.

Revisor
Magnus Anderström F. 1972. Auktoriserad revisor, Frejs Revisorer AB.

Fastighetsförteckning

Region Stockholm

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Lärlingen 3	Kumla Gårdsväg 13	Botkyrka	0	6 088	0	6 088	1980/2000	0
Tumba 7:230	Hamringevägen 1	Botkyrka	0	12 061	0	12 061	1900/2004	0
Dynamiten 4	Porfyrvägen 32-34	Stockholm	729	2	0	731	1938/1996	14
Famnen 4	Stopvägen 106-110	Stockholm	810	120	0	930	1942/1996	18
Fiskhallen 1	Fiskhallsvägen 16-18	Stockholm	0	7 507	1 300	8 807	1962	0
Generatorn 14	Ranhammarsvägen 25	Stockholm	0	2 075	0	2 075	1954	0
Handelsboden 25	Ulvsundavägen 8-10	Stockholm	812	454	0	1 266	1932/1996	17
Holaveden 2	Hallebergsvägen 30-32	Stockholm	836	10	0	846	1938/1996	12
Induktorn 27	Ranhammarsvägen 20	Stockholm	0	15 373	0	15 373	1944	0
Induktorn 28	Ranhammarsvägen 24	Stockholm	0	5 369	0	5 369	1941	0
Karis 6	Finlandsgatan 64-68	Stockholm	0	5 307	0	5 307	2002/2006	0
Motståndet 2	Ulvsundavägen 178 A-B	Stockholm	0	1 635	0	1 635	1956	0
Polarforskaren 15	Hasselquistvägen 19-21	Stockholm	738	11	125	874	1937/1996	18
Påsen 7	Virkesvägen 3	Stockholm	0	3 714	771	4 485	1940/2001	0
Ramsökaren 2	Trollesundsvägen 5-15	Stockholm	7 500	953	0	8 453	1959/2006	127
Ramsökaren 9	Trollesundsvägen 15 A-G	Stockholm	2 688	0	0	2 688	2013	32
Samtalsräknaren 10	Tångvägen 25-27	Stockholm	540	75	0	615	1944/2001	12
Sandhagen 7	Rökerigatan 20	Stockholm	0	3 741	0	3 741	1963/1987	0
Skuleskogen 2	Jaktgatan 27	Stockholm	2 008	0	150	2 158	2013	31
Skutkrossen 14	Krossgatan 29-33	Stockholm	0	3 283	0	3 283	1960/2011	0
Stensätra 18	Stensätravägen 8	Stockholm	0	4 948	0	4 948	1977/1999	0
Tiveden 2	Hallebergsvägen 19-21	Stockholm	720	0	0	720	1938/1996	12
Trofastheten 5	Kratsbodavägen 49-51	Stockholm	880	53	0	933	1950	15
Växthuset 11	Trädgårdsgatan 1/Landsvägen 13	Sundbyberg	637	279	0	916	1932/2002	15
Åkeriet 8	Landsvägen 15 A-B/Trädgårdsgatan 2	Sundbyberg	744	601	0	1 345	1948	12
Siken 4	Värdsholmsgatan 13	Södertälje	2 958	0	0	2 958	1958/2007	99
Skjutmåttet 4	Mätslingan 20	Täby	0	1 200	0	1 200	2010	0
SUMMA REGION STOCKHOLM			22 600	74 859	2 346	99 805		434

Region Göteborg

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Nol 2:448, 3:164, 3:153	Alevägen 47	Ale	0	36 579	0	36 579	1950	0
Backa 29:27	Importgatan 10	Göteborg	0	4 910	0	4 910	1971	0
Backa 30:1	Importgatan 37	Göteborg	0	8 536	0	8 536	1990/2004	0
Bagaregården 38:14	Morångatan 1 A	Göteborg	2 102	177	0	2 279	2 017	37
Gamlestaden 25:10	Marieholmsgatan 2/Vassgatan 4	Göteborg	0	3 164	0	3 164	1960	0
Gamlestaden 28:19	Marieholmsgatan 42-46	Göteborg	0	18 602	0	18 602	1975/2012	0
Gårda 57:2	Norra Gubberogatan 30-32	Göteborg	0	5 648	1 650	7 298	1954/2006	0
Göteborg Kärra 74:1	Tagenevägen 25	Göteborg	0	8 483	429	8 912	1976/1998	0
Högsbo 1:3	Olof Asklunds gata 1	Göteborg	0	3 503	0	3 503	1987	0
Högsbo 8:10	Beatrice Lesslies gata 6	Göteborg	0	4 020	0	4 020	1960/1975	0
Inom Vallgraven 23:12	Västra Hamngatan 18-22	Göteborg	578	3 674	0	4 252	1836/1994	6
Inom Vallgraven 43:9	Kungsgatan 7 A	Göteborg	0	1 254	25	1 279	1881/2000	0
Inom Vallgraven 64:29	Skräddaregatan 1-3/Otterhällegatan 3	Göteborg	495	695	0	1 190	1793/2005	10
Inom Vallgraven 64:30	Stora Badhusgatan 8-14	Göteborg	0	4 273	0	4 273	1948/2011	0
Järnbrott 187:2	Topasgatan 1 A	Göteborg	0	4 437	500	4 937	1986/1996	0
Järnbrott 187:31	Topasgatan 1	Göteborg	0	2 169	0	2 169	2015	0
Kortedala 49:6	Förstamajgatan 4	Göteborg	0	4 547	0	4 547	1967	0
Majorna 109:28	Karl Johansgatan 152	Göteborg	0	6 928	0	6 928	1934/1999	0
Majorna 166:1	Gröna Gatan 28	Göteborg	0	2 165	0	2 165	1929	0
Nordstaden 21:2	Smedjegatan 1 B/Kronhusgatan 2 B	Göteborg	764	420	0	1 184	1888/1996	13
Skår 57:5	Almedalsvägen 4-12/Skårs Led 3	Göteborg	0	6 496	25	6 521	1964/2001	0
Tingstadsvassen 31:3	Ringögatan 33	Göteborg	0	9 821	0	9 821	1967	0
Tuve 86:12	S:a Hildedalsgatan 6	Göteborg	0	1 692	0	1 692	1986	0
Partille Lexby 1:109	Brodalsvägen 11	Partille	0	3 760	0	3 760	1985	0
Partille Partille 11:24	Gamla Kronvägen 88, 90, 92	Partille	0	19 600	0	19 600	1963	0
Partille Skultorp 1:604	Benjamins väg 6	Partille	0	5 800	0	5 800	1975	0
SUMMA REGION GÖTEBORG			3 939	171 353	2 629	177 921		66

Region Skåne

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Arlöv 20:15	Dalbyvägen 12 A-B	Burlöv	681	272	175	1 128	1966	9
Arlöv 21:2	Lundavägen 25 A-B	Burlöv	2 239	1 384	725	4 348	1965	33
Arlöv 21:3	Dalbyvägen 3	Burlöv	866	308	100	1 274	1958	13
Kvarnen 15	Gasverksgatan 13	Helsingborg	1 436	947	0	2 383	1958	18
Lux 2	Viktoriatgatan 6	Helsingborg	0	6 962	0	6 962	1940	0
Nubbet 1	Snödroppegatan 1	Helsingborg	0	743	0	743	1978/1993	0
Spiken 1, Smygen 1	Nyvångsvägen 1-7, Frilandsvägen 2-8	Helsingborg	7 148	13	725	7 886	1969	104
Vångagärdet 19	Landskronavägen 31	Helsingborg	0	5 894	0	5 894	1974/1966	0
Barberaren 2	Första Avenyen 12/Östergatan 14	Hässleholm	774	657	0	1 431	1938	10
Bokeberg 22	Drottninggatan 3-41	Hässleholm	6 373	0	775	7 148	1991	78
Emmaljunga 2:25	Visseltoftavägen 6 A-H, 6 J-K	Hässleholm	674	0	0	674	1991	10
Finja 35:24	Örahamnavägen 3 A-G	Hässleholm	511	0	0	511	1992	7
Flintlåset 2	Snapphanegatan 10 A-C	Hässleholm	1 011	0	0	1 011	1947	18
Fredentorp 4	Fredentorpsgatan 12 A-L	Hässleholm	5 460	191	300	5 951	1964	72
Fredentorp 5	Fredentorpsgatan 10 A-F	Hässleholm	2 703	14	250	2 967	1964	36
Färgaren 6	Första Avenyen 2	Hässleholm	717	2 606	0	3 323	1917/1920	12
Kronan 16	Finjagatan 15 A-D	Hässleholm	2 389	26	250	2 665	1957/1958	40
Kronan 17	Finjagatan 13 A-D	Hässleholm	2 083	185	225	2 493	1957	32
Lille Mats 1	Kaptensgatan 4	Hässleholm	1 960	82	0	2 042	1991	24
Midgård 5	Västertorg 1 A-D	Hässleholm	1 908	377	75	2 360	1959	29
Muraren 9	Åkaregatan 17 A-B, 19 A-H	Hässleholm	2 373	250	200	2 823	1988	31
Målarbasen 16	Tredje Avenyen 5 A-B	Hässleholm	1 079	135	0	1 214	1954	19
Repslagaren 10	Skolgatan 8 A-B	Hässleholm	630	0	0	630	1986	8
Repslagaren 6	Skolgatan 4-6 A-B	Hässleholm	1 397	185	75	1 657	1955	24
Stensättaren 10	Kyrkgatan 9 A-B	Hässleholm	640	55	50	745	1950	12
Stensättaren 11	Åkaregatan 14	Hässleholm	653	96	0	749	1945	11
Stensättaren 6	Kyrkgatan 13 A-C	Hässleholm	1 401	74	0	1 475	1948	18
Uven 2	Stobygatan 12	Hässleholm	670	569	0	1 239	1962	11
Vankiva 12:39	Korsvägen 3-23/Innervägen 2-12	Hässleholm	1 110	0	0	1 110	1991	16
Vänhem 12	Godtemplaregatan 24 A-C	Hässleholm	2 197	0	275	2 472	1961	32
Örtagården 7	Röingegatan 22 A-C	Hässleholm	1 388	245	75	1 708	1950	22
Örtagården 9	Röingegatan 26 A-C	Hässleholm	1 254	155	100	1 509	1953	22
Delfinen 10	Bryggaregatan 23	Landskrona	749	0	25	774	1945	10
Delfinen 17-18	Hantverkargatan 33-35/St Olovsg 166	Landskrona	1 415	25	0	1 440	1938/2000	20
Draken 18	Hantverkaregatan 52-56	Landskrona	620	72	300	992	1944	12
Falken 12	Stora Strandgatan 11	Landskrona	8 750	1 023	0	9 773	1973	123
Fingal 10	Regeringsg 154/St Olovsgatan 52	Landskrona	918	44	50	1 012	1956/1980	12
Friden 1	Almstigen 28 A-C	Landskrona	561	0	0	561	1950	8
Friden 38, 39	Suellsgatan 2, Artillerigatan 12	Landskrona	638	0	0	638	1950, 1951	10
Gamla Bryggan 19	Parkgatan 2/Drottninggatan 1-5	Landskrona	218	1 190	25	1 433	1890/1980	3
Gråset 23	Norra Långgatan 24/Trädgårdsg 17	Landskrona	679	794	0	1 473	1929/1980	6
Hammaren 24, 25, 3	Timmermansgatan 39, 37, 41	Landskrona	1 299	0	0	1 299	1949, 1948, 1944	18
Herkules 10	Östergatan 155	Landskrona	492	0	0	492	1906/1996	6

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Garage, kvm	Summa ytor, kvm	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal bostäder
Hoppet 13	Snickargränden 1	Landskrona	770	27	50	847	1961	12
Hoppet 6	Suellsgatan 21	Landskrona	366	22	0	388	1958	6
Karl XV nr 14	Järnvägsgatan 6/Rådmansgatan 5	Landskrona	1 742	1 464	550	3 756	1955	28
Motellet 2	Hjalmar Brantings väg 11, 15, 17, 19	Landskrona	0	2 091	0	2 091	1990	0
Nimrod 18	Bryggareg 10/Onsjög 3	Landskrona	981	70	0	1 051	1953	14
Nimrod 28	Föreningsgatan 143	Landskrona	482	0	0	482	1950	6
Nimrod 29	Föreningsgatan 139	Landskrona	464	0	225	689	1950	8
Nimrod 31	Föreningsg 145-147/Onsjög 1 A-B	Landskrona	1 930	66	0	1 996	1949	33
Pedalen 18	Kamgatan 15-17, 14-22	Landskrona	0	3 702	0	3 702	1989	0
Pilåkern 3	Karlslundsv/Ringv/Pilåkersg/Pilgården	Landskrona	28 387	1 995	0	30 382	1961	402
Renschöld 18	Rådhusstorget 1/Eriksgatan 2	Landskrona	1 186	661	0	1 847	1929	11
Safiren 2	Vengatan 56	Landskrona	369	25	0	394	1948	5
Safiren 6	Gärdesgatan 17	Landskrona	362	0	0	362	1959	4
Snäckaren 2	Tränggatan 16	Landskrona	652	15	0	667	1954/1999	10
Snäppan 11	Storgatan 16-18	Landskrona	1 695	0	0	1 695	1907/1983	22
Stenen 1	Industrigatan 68	Landskrona	0	3 611	0	3 611	1977	0
Svetsaren 1	Suellsgatan 32 A-B	Landskrona	999	20	0	1 019	1948	12
Svetsaren 2	Carl XI:s väg 50 A-C/Väwaregatan 5	Landskrona	1 110	35	0	1 145	1950/1999	18
Svetsaren 3	Väwaregatan 3 A-B	Landskrona	945	0	0	945	1950/1997	13
Svetsaren 4	Suellsgatan 30 A-B	Landskrona	1 005	173	48	1 226	1950/1999	11
Turkosen 1, 2	Gärdesgatan 20, 22	Landskrona	849	0	0	849	1948	12
Venus 10	Gjörloffsg 81/Regeringsg 110-112	Landskrona	1 080	190	0	1 270	1904/1999	11
Venus 14	Föreningsgatan 88-90	Landskrona	1 212	310	0	1 522	1946/1991	16
Västra Roten 8	Storgatan 31-33	Landskrona	2 416	1 039	0	3 455	1929	26
Östra Roten 29	Rådhusgatan 2/Norra Långgatan 17	Landskrona	2 278	674	0	2 952	1971	32
Riksvapnet 2	Möllevångsvägen 101	Lund	0	411	0	411	1970	0
Tegelbruket 4	Tornavägen 9	Lund	0	4 103	0	4 103	1957	0
Bronsdolken 5	Stenyxegatan 9	Malmö	0	2 683	0	2 683	1966	0
Davida 15	Amiralsgatan 13-15	Malmö	0	11 421	2 925	14 346	1991	0
Druvan 18	Tegelgårdsgatan/Ostindiegatan	Malmö	704	0	0	704	1929	10
Ellenbogen 36	Baltzarsgatan 21	Malmö	341	1 317	0	1 658	1924	5
Emilstorp 1	Volframsgatan 3	Malmö	0	7 502	0	7 502	1965/1991	0
Fredriksborg 7 och 10	Ystadvägen 20-22 m fl	Malmö	0	14 670	0	14 670	1896/2006	0
Hammaren 5	Södra Bulltoftavägen 17	Malmö	0	4 324	0	4 324	1966	0
Jagten 3	Simrishamns gatan 5	Malmö	837	0	0	837	1935/1980	9
Residenset 5	Adelgatan 6	Malmö	0	1 398	0	1 398	1878	0
Rosquist 1	Amiralsg 25/Föreningsg 26 m fl	Malmö	0	2 584	0	2 584	1883	0
Rundelen 34	Rundelsgatan 14	Malmö	0	2 109	0	2 109	1946	0
Spillkråkan 5	Bergsgatan 43	Malmö	1 000	500	0	1 500	1940	18
Kooperatören 2	Västra Järnvägsgatan 16	Osby	495	239	0	734	1930/1984	8
SUMMA REGION SKÅNE			124 721	95 024	8 573	228 318		1 761
SUMMA TOTALT			151 260	341 236	13 548	506 044		2 261

Riskhantering

Att äga, förvalta och utveckla fastigheter innebär både risker och möjligheter som kan påverka bolagets förmåga att uppnå och överträffa mål.

Bolaget kan indelas i tre delar; Finans, Fastighet och Medarbetare. Finansområdet innefattar finans och ekonomiområdet. Fastigheter är den andra viktiga delen som innefattar hela verksamheten med fastigheter, förvaltning, fastighetsutveckling etc. Den tredje och inte minst viktiga delen är Svenska Hus medarbetare. Övergripande skapar Svenska Hus bolagsstyrning ett system för ett hållbart, ansvarsfullt och effektivt arbetssätt utifrån bolagets verksamhet. Sammantaget arbetar Svenska Hus strukturerat med risker och riskhantering för att skapa en trygg och stabil framtid.

Finans

En av de största riskerna för ett fastighetsbolag är förknippade med hur finansieringen är arrangerad. Dessa risker kan delas upp i ränte- och kapitalbildning samt räntetäckningsgrad och skatt.

Räntebindning

Bolagets enskilt största kostnadspost är räntekostnader. Risken för ökade räntekostnader påverkas bland annat av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler men även av vilken strategi som Svenska Hus väljer att försäkra sig med. För att öka förutsägbarheten av den löpande räntekostnaden räntesäkrar Svenska Hus sina lån bland annat med hjälp av räntederivat med ränteförfall fördelat över olika löptider. Företagets genomsnittliga räntebindningstid är för närvarande 4,6 år.

Kapitalbindning

En vanligt förekommande bankupplåning är att fastighetsbolagen tar upp ”90-dagarslån” och räntesäkrar sig med olika finansiella instrument såsom swaps, caps och dylikt. Man förutsätter att kapital alltid finns tillgängligt och successivt förlängs i nya 90-dagars perioder. Svenska Hus binder kapitalet så att en jämn förfallostruktur under 4 år uppnås, så kallad kapitalbindning. Detta medför ökade kostnader men är en försäkring mot att hamna i en situation där räntorna är bundna men att kapitalet saknas. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,0 år.

Räntetäckningsgrad

Ett vanligt mått som används av fastighetsbolag, analytiker, ekonomijournalister med flera är räntetäckningsgrad. Kan också beskrivas som ”hur många gånger man kan betala räntorna”.

I detta sammanhang finns anledning att göra en mycket noggrann analys. Ju kortare räntebindningstid desto lägre finansieringskostnad. Utebliven kapitalbindning betyder utebliven kostnad. Det innebär att de bolag som binder sina lån kort och utan kapitalbindning får en lägre finansiell kostnad och paradoxalt nog också en högre och bättre räntetäckningsgrad. Bolaget anser att detta mått inte är heltäckande och redovisar därför, vid sidan av det vedertagna måttet räntetäckningsgrad, också hur hög ränta fastighetsrörelsen klarar att betala. För närvarande drygt 9 procent.

Detta, jämte kombinationen av den förfallostruktur för ränte- och kapitalbildning som Svenska Hus tillämpar, resulterar i en god beredskap för risker i samband med eventuellt överraskande räntehöjningar och kapitalknapphet.

Skatt

Liksom andra bolag påverkas Svenska Hus av politiska beslut kopplat till skattelagstiftning eller dess tolkningar och kan komma att påverka bolaget negativt såväl som positivt. Förändrade möjligheter av skattemässig avdragsrätt eller möjligheten att utnyttja underskottsavdrag är exempel som kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras. Ränteavdragsbegränsningar och förändrade reavinstregler är exempel på andra faktorer som kan påverka bolagets framtida skattesituation.

Fastighet

Hyresintäkter

Uthyrningsgrad och hyresintäkterna påverkas av såväl externa som interna faktorer. Externa faktorer är bland annat faktorer som konjunkturcykler, sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar och konkurser.

Bolagets strategi inom aktuellt område är riskspridning. Svenska Hus bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna och cirka en tredjedel av hyresintäkterna kommer från bostäder. Bolagets hyresgäster är verksamma i många olika branscher vilket innebär att enskilda hyresgäster eller specifika branscher

inte blir dominerande. Det enskilt största hyreskontraktet under 2017 motsvarar cirka 2 procent av koncernens totala årshyresvärde. Hyresförlusterna har genom åren varit låga och under 2017 uppgick de till låga cirka 0,1 procent av intäkterna. För att skapa långsiktiga affärsrelationer genomförs årlig Nöjd Kund Indexmätning (NKI).

Fastighetskostnader

Förändrade fastighetskostnader påverkar Svenska Hus i den mån bolaget inte kan kompensera via avtalade hyreskontrakt. Cirka 40 procent av bolagets driftskostnader utgörs av el-, värme- eller vattenkostnader. Bolaget arbetar aktivt för att ha en god överblick över prisutveckling, bland annat genom att säkra priser på delar av bolagets elförbrukning.

Svenska Hus arbetar även aktivt för att förbättra energisystem och effektivisera fastighetsförvaltningen för att minska energiförbrukningen och tidigt upptäcka oönskade förbrukningsförluster.

Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka negativt. Bolaget arbetar långsiktigt med underhållsplanering för att ha kontroll över underhållskostnader och minimera oförutsedda kostnader.

Fastighetsutveckling

Vid fastighetsutveckling finns främst tre typer av risker. Risken att produkten är fel utformad, risken att produkten är fel prissatt och risken att

fastighetsutvecklingsprocessen inte är kvalitetssäkrad.

Svenska Hus har en lång erfarenhet av fastighetsutveckling. Verksamheten vidareutvecklas och bolaget arbetar aktivt för att medarbetare har hög kännedom om de lokala marknader där bolaget verkar.

Värdeförändringar fastigheter

Svenska Hus upprättar årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta innebär bland annat att fastigheterna inte värderas till marknadsvärde i balansräkningen och således inte dess värdeförändringar över resultaträkningen. Svenska Hus genomför årligen interna värderingar varvid en försiktighet om marknadsvärdet föreligger. Detta bekräftas årligen i samband med refinansieringsprocesser samt i de fall när avyttring sker.

Miljörisker

Enligt miljöbalken har den part som bedrivit verksamhet och bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som äger fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Svenska Hus fastighetsbestånd och dess verksamhet i fastigheterna är av den typen att risken är begränsad.

Bolaget arbetar aktivt för att minska

fastigheternas klimatpåverkan i såväl det löpande förvaltningsarbetet som vid fastighetsutveckling.

Medarbetare

En viktig framgångsfaktor för bolagets framtida utveckling är att lyckas rekrytera, utveckla och behålla medarbetare med rätt kompetens och rätt personliga egenskaper. Svenska Hus arbetar aktivt med kompetensutveckling och en stor del av den personliga kompetensutvecklingen sker genom det dagliga arbetet. Utöver detta genomförs olika utbildningar för medarbetarna, bland annat genom utbildning i regi av Gullringsbo Utvecklingsakademi i samarbete med Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet. Årligen genomförs en medarbetarundersökning (Nöjd Medarbetar Index, NMI).

Bolagsstyrning

Svenska Hus kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.

Svenska Hus arbetar aktivt för att upprätta god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system och kontinuerlig kompetensutveckling för att minska riskerna i den löpande verksamheten.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter, direkta driftkostnader, finansnetto och kostnadsförd administration exklusive kostnad för optioner. Med direkta driftkostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Justerat konsolideringskapital

Eget kapital, avsättningar för skatter och övervärde i fastighets beståndet enligt en intern värdering.

Nettobelåningsgrad

Fastighetslån minus behållning på kassa och bank i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Räntebetalningsförmåga

Fastighetsrörelsens budgeterade driftresultat i förhållande till fastighetslån och kortfristiga placeringar.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

Soliditet

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen. Övervärden i fastighetsbeståndet har ej beaktats.

Finansiell rapportering 2017

Definitioner	56
Finansiell överblick	58
Förvaltningsberättelse	59
Koncernens resultaträkning	60
Koncernens balansräkning	61
Moderbolagets resultaträkning	63
Moderbolagets balansräkning	64
Förändring av eget kapital	66
Kassaflödesanalys	67
Noter	68
Revisionsberättelse	75

Finansiell överblick

Finansiella data och nyckeltal, koncernen		
	2017	2016
Antal anställda	42	41
Nettoomsättning (Tkr)	456 224	455 015
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	79 024	129 543
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar, av- och nedskrivningar (Tkr)	170 057	154 609
Balansomslutning (Tkr)	4 480 641	4 406 948
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	4 198 191	4 086 322
Soliditet (%)	21	20
Avkastning på eget kapital (%)	9	15
Avkastning på totalt kapital (%)	4	6

Lån 2017-12-31		
Mkr	Kapitalbindning	Räntebindning
Bindningstider år		
Inom 1 år	865	936
Inom 1–5 år	2 266	557
Senare än 5 år	–	1 638
Totalt	3 131	3 131

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag										
Mkr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Förvaltningsresultat	70	89	93	107	109	140	140	148	158	156
Avskrivningar	20	21	22	24	29	48	61	72	88	99
Försäljningsresultat	116	-4	–	–	62	184	65	26	93	16
Resultat efter finansnetto	166	59	71	80	142	249	101	64	130	79

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag										
Mkr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	1 976	2 063	2 183	2 447	3 245	3 430	3 627	3 861	4 101	4 219
Omsättningstillgångar	339	344	313	260	298	475	212	272	306	262
Summa tillgångar	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839	4 133	4407	4 481

SKULDER OCH EGET KAPITAL										
Eget kapital	403	418	436	459	620	825	783	806	884	919
Avsättningar	190	201	215	239	217	231	242	253	287	306
Skulder	1 722	1 788	1 845	2 009	2 706	2 849	2 814	3 074	3236	3 256
Summa skulder och eget kapital	2 315	2 407	2 496	2 707	3 543	3 905	3 839	4 133	4407	4 481

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

Information om verksamheten

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar. Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheter med förädlingspotential förvärvas, förädlas och förvaltas. Nybyggnation förekommer också Hyresintäkterna uppgick till 456 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 79 Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2017 har 235 Mkr (506) investerats i fastigheter, varav 40 Mkr (283) avser förvärv av nya fastigheter och 4 Mkr (0) avser solcellsanläggning.

Under 2017 har 2 fastigheter och 1 solcellsanläggning förvärvats samt en fastighet har sålts.

Bolagets fastighetsaffärer har skett genom köp och försäljningar av bolag. Svenska Hus utgår från datum för köp- och säljavtalens undertecknande vid redovisning av fastighetsinnehavet.

Twisten med tidigare verkställande direktören och en före detta medarbetare är avslutad. Svenska Hus erhöll ett skadestånd i 2 delar. Ersättningen för del 1 påverkar resultatet under år 2017 med 17 Mkr. Ersättningen för del 2 är villkorad av framtida förutsättningar där det ekonomiska utfallet för närvarande bedöms vara osäkert varför ersättningen tillfullo är reserverad för.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), nyckeltal och jämförelsetal för äldre år än 2014 har inte räknats om.

Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet i Stockholms-, Göteborgs- och Skåneregionen.

Vi eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom förvärv och utveckling av de projektmöjligheter vi har och försöker skapa.

Svenska Hus är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Årshyran på det enskilt största hyreskontraktet motsvarar cirka 2 % av koncernens totala årshyresvärde. Cirka en tredjedel av Svenska Hus hyresvärde härrör från bostäder. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus. Under 2017 uppgick hyresförlusterna till ca 0,1 % av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Koncernens räntetäckningsgrad för 2017 uppgick till 2,6 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Svenska Hus hade vid årsskiftet en genomsnittlig räntebindningstid som uppgick till 4,6 år.

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämman s förfogande står följande vinstmedel, kr	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	332 723 239
årets vinst, kr	126 880 748
Summa	459 603 987
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	30 000 000
i ny räkning balanseras	429 603 987
Summa	459 603 987

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Svenska Hus gör normalt inga externa värderingar av bolagets fastighetsbestånd. Internt värderas fastigheternas marknadsvärde efter förväntade kassaflöden och avkastningskrav för respektive fastighet. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 48 %.

Styrelsens motivering

Koncernens och moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens resultaträkning

Tkr	2017	2016
Hyresintäkter (not 1, 7)	456 224	455 015
Kostnad för förvaltning (not 1)	-167 594	-163 644
Avskrivningar (not 11, 12)	-98 517	-87 904
Bruttoresultat	190 113	203 467
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7, 22)	-22 933	-26 501
Övriga rörelseintäkter (not 24)	13 916	–
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	16 358	92 838
Nedskrivning av byggnader (not 11)	-8 874	-30 000
Rörelseresultat	188 580	239 804
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	217	1 701
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-109 773	-111 962
Resultat efter finansiella poster	79 024	129 543
Resultat före skatt	79 024	129 543
Skatt på årets resultat (not 9)	-14 325	-16 039
ÅRETS RESULTAT	64 699	113 504

Koncernens balansräkning

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR (NOT 1)		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (not 11)	4 155 142	3 999 831
Pågående nyanläggningar (not 11)	43 049	86 491
Inventarier (not 12)	609	576
Summa materiella anläggningstillgångar	4 198 800	4 086 898
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (not 13)	1 058	1 058
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	18 865	13 136
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 923	14 194
Summa anläggningstillgångar	4 218 723	4 101 092
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	4 983	2 058
Aktuella skattefordringar	–	9 153
Övriga fordringar	14 580	7 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 16)	13 283	10 511
Summa kortfristiga fordringar	32 846	28 726
Kortfristiga placeringar	7 893	–
Kassa och bank (not 17)	221 179	277 130
Summa omsättningstillgångar	261 918	305 856
SUMMA TILLGÅNGAR	4 480 641	4 406 948

Koncernens balansräkning

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital (not 18)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	858 796	824 030
Summa eget kapital	918 796	884 030
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	306 177	286 581
Summa avsättningar	306 177	286 581
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 20)	3 097 013	3 077 844
Övriga skulder	2 704	3 109
Summa långfristiga skulder	3 099 717	3 080 953
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (not 20)	34 094	33 683
Leverantörsskulder	31 640	22 776
Aktuella skatteskulder	1 098	455
Övriga skulder (not 21, 22)	6 326	11 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 16)	82 793	86 806
Summa kortfristiga skulder	155 951	155 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 480 641	4 406 948

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	2017	2016
Bruttoresultat	–	–
Administrationskostnader (not 1, 6, 22)	-103	-3 813
Övriga rörelseintäkter (not 24)	16 930	–
Rörelseresultat	16 827	-3 813
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	145 000	45 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	115 175	133 549
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-108 831	-127 326
Resultat efter finansiella poster	168 171	47 410
Lämnade koncernbidrag	-45 910	-6 156
Resultat före skatt	122 261	41 254
Skatt på årets resultat (not 9)	4 620	–
ÅRETS RESULTAT	126 881	41 254

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR (NOT 1)		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (not 14, 15)	141 611	141 061
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	4 620	–
Summa anläggningstillgångar	146 231	141 061
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 661 729	1 595 694
Aktuell skattefordran	–	508
Övriga fordringar	–	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 16)	2 285	2 780
Summa kortfristiga fordringar	1 664 014	1 599 010
Kortfristiga placeringar	7 893	–
Kassa och bank (not 17)	169 539	168 697
Summa omsättningstillgångar	1 841 446	1 767 707
SUMMA TILLGÅNGAR	1 987 677	1 908 768

Moderbolagets balansräkning

Tkr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (not 18)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital (not 19)		
Balanserad vinst	332 723	321 469
Årets resultat	126 881	41 254
Summa fritt eget kapital	459 604	362 723
Summa eget kapital	519 604	422 723
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	1 460 392	1 469 069
Övriga skulder (not 22)	6	11 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 16)	7 675	5 929
Summa kortfristiga skulder	1 468 073	1 486 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 987 677	1 908 768

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Annat eget kapital
Förändring av eget kapital i koncernen		
Ingående balans	60 000	824 030
Utdelning	–	-30 000
Förändrad koncernstruktur	–	67
Årets resultat	–	64 699
Utgående saldo	60 000	858 796
Förändring av eget kapital i moderbolaget		
Ingående saldo	60 000	362 723
Utdelning	–	-30 000
Årets resultat	–	126 881
Utgående saldo	60 000	459 604

Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	79 024	129 543	122 261	47 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	98 489	86 989	–	–
Aktuell skatt	-363	-4	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 150	216 528	122 261	47 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	-4 120	1 790	-65 004	-252 323
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga placeringar	-7 893	–	-7 893	–
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	567	-9 225	-17 972	271 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 704	209 093	31 392	66 821
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-210 419	-314 989	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 419	-314 989	–	–
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga skulder	18 764	171 660	–	-7 672
Förändring av långfristiga fordringar	–	–	-550	-50
Utbetald utdelning	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Koncernbidrag	–	–	–	-6 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 236	141 660	-30 550	-43 878
Årets kassaflöde	-55 951	35 764	842	22 943
Likvida medel vid årets början	277 130	241 366	168 697	145 754
Likvida medel vid årets slut	221 179	277 130	169 539	168 697
NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-33	112	–	–
Årets avskrivning av inventarier	-255	-225	–	–
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-155 311	-237 890	–	–
Årets avskrivning av byggnader	-98 262	-87 679	–	–
Förändring av posten pågående nyanläggningar	43 442	10 693	–	–
Årets förvärv av materiella anläggningstillgångar	-210 419	-314 989	–	–

Noter till resultat- och balansräkningar

1 Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokförings-nämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Administrationskostnaderna, exklusive kostnader för syntetiska optioner, fördelas så att ett belopp motsvarande 5 % av årets hyresintäkter belastar koncernens resultat. Överskjutande del läggs till anskaffningsvärdet i samband med om- eller nybyggnad. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggnings-tillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prishänvä.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20–50 år
Stomme	100 år
Tak	15–50 år
Fönster	25–50 år
Fasad	30–50 år
Inre ytskiikt	10–50 år
Installationer	10–30 år
Hyresgästanpassningar	3–10 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av anläggnings-tillgång, som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Leasingavtal

Leasingavtal kan klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från

leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Ur ett redovisningsperspektiv kan hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår i not 7.

Även tomträttsavtal kan ur redovisningsperspektivet betraktas som operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. I koncernen finns även ett antal leasingavtal, främst avseende personbilar. Betalning för dessa leasingavtal kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings-instrumentet och den säkrade posten som över-ensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag. Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1, vilket innebär att i de fall en premie erläggs redovisas de förmånsbestämda planerna på samma sätt som en avgiftsbestämd plan.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte förtemporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga under-skottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatte-regler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelse-förvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstid-punkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncern-redovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultat-räkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsregler i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

2

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

3

Not 3. Förändringar i koncernens sammansättning

Företaget är helägt dotterföretag till AB Gullringsbo Egendomar, org.nr 556213-5748 med säte i Göteborg.

Under 2017 har en fastighet sålts via bolag och två stycken fastigheter förvärvats samt en solcellsanläggning förvärvats.

4

Not 4. Anställda och företagsledning

	Koncernen	
Medelantal anställda	2017	2016
Män	26	23
Kvinnor	16	18
Totalt i Sverige	42	41

Könsfördelning inom företagsledningen

Förvaltningskoncernens styrelse består av sju ledamöter, varav fyra män.

Förvaltningskoncernens vd och ledande befattningshavare uppgår till sex, varav fem män.

5

Not 5. Personalkostnader, pensioner och övrigt

	Koncernen	
Tkr	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	1 853	983
Övriga anställda Sverige	21 759	20 894
Summa löner och ersättningar	23 612	21 877
Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktörer	548	340
Pensionskostnader avseende övriga	2 944	2 657
Övriga sociala kostnader	8 562	7 519
Summa sociala kostnader	12 054	10 516

6

Not 6. Revisorns arvode

	Koncernen	
Tkr	2017	2016
Revisionsuppdrag	460	401
Skatterådgivning	5	10
Andra uppdrag	69	60
Summa	534	471
	Moderbolaget	
Tkr	2017	2016
Revisionsuppdrag	40	60
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
Summa	40	60

7

Not 7. Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Hyresintäkter kan ur ett redovisningsperspektiv även benämnas som intäkter från operationella leasingavtal vilka aviseras i förskott och periodiseras i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyreskontrakt med ej fastställd slutdag ingår ej i uppställningen exempelvis bostadskontrakt.

Tkr	2017	2016
Kontraktsvolymen hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	271 602	263 160
Mellan ett och fem år	479 308	408 350
Senare än fem år	66 404	82 954
Summa	817 314	754 464

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2017	2016
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	8 398	7 956
Mellan ett och fem år	24 600	22 128
Senare än fem år	26 662	30 531
Summa	59 660	60 615
Räkenskapsårets kostnads-förda leasingavgifter	9 080	7 623

8

Not 8. Finansiella poster

	Koncernen	
Tkr	2017	2016
Ränteintäkter	4	1 523
Övriga poster	213	178
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	217	1 701
Räntekostnader	-108 022	-110 442
Övriga finansiella kostnader	-1 751	-1 520
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-109 773	-111 962
	Moderbolaget	
Tkr	2017	2016
Utdelningar från andelar i dotterföretag	145 000	45 000
Resultat från andelar i koncernföretaget	145 000	45 000

Ränteintäkter från koncernbolag	115 174	133 545
Övriga ränteintäkter	1	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	115 175	133 549
Räntekostnader	-66 540	-66 514
Räntekostnader till koncernföretag	-40 966	-59 691
Övriga finansiella kostnader	-1 325	-1 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	-108 831	-127 326

9

Not 9. Skatt på årets resultat

Koncernens skatt på årets resultat, 14 325 Tkr (16 039), består av aktuell skatt 363 Tkr (4), årets avsättning för uppskjuten skatt 13 962 Tkr (16 035).

	Koncernen	
Tkr	2017	2016
Resultat före skatt	79 024	129 543
Skatt enligt gällande skattesats	17 385	28 499
Ej skattepliktiga intäkter hänförligt till försäljning av dotterbolag	-3 599	-20 424
Övrigt	538	7 964
Redovisad effektiv skatt	14 325	16 039

	Moderbolaget	
Tkr	2017	2016
Resultat före skatt	122 261	41 254
Skatt enligt gällande skattesats för moder-företaget	26 897	9 076
Ej avdragsgilla kostnader	383	825
Ej skattepliktiga intäkter	-31 900	-9 901
Redovisad effektiv skatt	-4 620	–

10

Not 10. Uppskjuten skatt

I koncernen finns en skillnad på totalt 1 885 587 Tkr (1 780 723) mellan fastigheter-nas bokförda och skattemässiga värde. Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen. Total avsättning för uppskjuten skatt uppgår till 306 177 Tkr (286 581).

Summa uppskjuten skattefordran uppgår till 18 865 Tkr (13 136), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 85 748 Tkr (59 709).

11

Not 11.
Byggnader och mark

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 434 338	4 113 851
Nyanskaffningar	151 411	381 158
Avyttringar	-18 221	-166 041
Nedskrivningar	-8 874	-30 000
Omklassificeringar	127 419	135 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 686 073	4 434 338

Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-434 507	-351 910
Avyttringar	1 838	5 082
Årets avskrivningar	-98 262	-87 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 931	-434 507
Redovisat värde vid periodens slut	4 155 142	3 999 831

Pågående nyanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86 491	97 184
Nyanskaffningar	83 977	124 677
Omklassificeringar	-127 419	-135 370
Redovisat värde vid periodens slut	43 049	86 491

Fastigheter i Sverige		
Bokfört värde	4 198 191	4 086 322
Verkligt värde	6 103 957	5 695 765
Taxeringsvärden	3 052 003	3 048 778

Byggnaderna är indelade i komponenter vilka skrivs av under deras förväntade ekonomiska livslängd. Byggnadsinventarier, markanläggningar och solcellsanläggningar redovisas som byggnader och mark.

Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare. De enskilda fastigheternas verkliga värden har bedömts med avkastningsvärdering. Avkastningsmetoden består av en evighetskapitalisering av bedömt marknadmässigt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadmässigt avkastningskrav. Korrektion av marknadsvärdet har skett för avvikelser mellan faktiskt driftnetto och marknadsanpassade driftnetton. Korrektion har även skett för det fall det föreligger investeringsbehov i fastigheterna för att nå långsiktigt marknadmässiga driftnetton.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 1 905 766 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma. Nedskrivning till följd av sådan fall uppgick till totalt 8 874 Tkr (33 000).

12

Not 12.
Inventarier

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 471	5 366
Inköp/förvärv	330	133
Avyttringar	-107	-28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	5 694	5 471
Ingående avskrivningar	-4 895	-4 678
Avyttringar	65	8
Årets avskrivningar	-255	-225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 085	-4 895
Utgående planenligt restvärde	609	576
Bokfört värde	609	576

Inventarier skrivs av på 5 år.

13

Not 13. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1058	1058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1058	1058
Utgående bokfört värde	1058	1058

14

Not 14. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	141 061	141 011
Aktieägartillskott	500	50
Avyttringar	50	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 611	141 061
Utgående bokfört värde	141 611	141 061

15

Not 15. Aktier och andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100 %	53 845
Svenska Hus i Skåne AB	100 %	15 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100 %	70 238
Svenska Hus Service AB	100 %	1 500
Svenska Hus Solparker AB	100 %	150
Summa, Tkr		141 611

Företag	Org.nr.	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	556085-5784	Gbg
Svenska Hus i Skåne AB	556627-0723	Gbg
Svenska Hus i Stockholm AB	556673-2623	Gbg
Svenska Hus Service AB	556659-7703	Gbg
Svenska Hus Solparker AB	559065-7986	Gbg

16

Not 16. Periodiseringar

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda räntekostnader	2 285	2 780
Övriga poster	10 998	7 731
Summa	13 283	10 511

	Moderbolaget	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda räntekostnader	2 285	2 780
Summa	2 285	2 780

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och semesterlöner	4 119	3 792
Upplupna räntekostnader	10 818	9 150
Förutbetalda hyresintäkter	51 890	54 336
Övriga poster	15 966	19 528
Summa	82 793	86 806

	Moderbolaget	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 675	5 926
Övriga poster	–	3
Summa	7 675	5 929

17

Not 17. Kassa och bank

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	3 499	7 012
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	217 680	270 118
Summa	221 179	277 130

	Moderbolaget	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	3 490	5 309
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	166 049	163 388
Summa	169 539	168 697

18

Not 18. Aktiekapitalets fördelning

Aktiekapitalet innefattar 600 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

19

Not 19. Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition		
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	332 723	239
årets vinst, kr	126 880	748
Summa	459 603	987

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägaren utdelas	30 000	000
i ny räkning balanseras	429 603	987
Summa	459 603	987

20

Not 20. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	864 891	1 008 942
Lån som förfaller om 1-5 år	2 266 217	2 102 585
Lån som förfaller senare än 5 år	–	–
Summa	3 131 107	3 111 527

	Räntebindning	
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	936 017	942 553
Lån som förfaller om 1-5 år	556 591	334 474
Lån som förfaller senare än 5 år	1 638 500	1 834 500
Summa	3 131 107	3 111 527

I balansräkningen redovisas endast amortering av krediter som kortfristig skuld då krediter med kapitalförfall förväntas refinansieras till aktuell volym.

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Per 2017-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 444 000 Tkr (1 615 400) vars marknadsvärde per 2017-12-31 uppgick till -325 400 Tkr (-353 042). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

21

Not 21.
Övriga skulder

Övriga skulder består för år 2016 till största delen av avsättning för syntetiska optioner.

22

Not 22.
Syntetiska optioner

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Slutdagen för aktuellt optionsprogram är 2019-12-31. Under 2017 har utbetalning av avslutat optionsprogram skett.

Per 2016-12-31 har 11 047 Tkr reserverats för kommande utbetalning, baserats på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Posten är redovisad under övriga skulder.

23

Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 505 404	3 481 546
Aktier i dotterbolag	141 899	147 012
Summa ställda säkerheter	3 647 303	3 628 558

Eventalförpliktelser

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

Moderbolaget		
Tkr	2017-12-31	2016-12-31
Borgen för dotterbolag	3 131 107	3 111 527
Övr. eventalförpliktelser	–	–
Summa eventalförpliktelser	3 131 107	3 111 527

Samtliga ställda säkerheter och eventalförpliktelser är ställda som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

24

Not 24.
Övriga rörelseintäkter

Under år 2017 har tvisten avslutats med tidigare anställda vilket medfört skadeståndsansättningar i form av aktier i noterat bolag, vilka är avyttrade, samt skuldebrev i bolag där gäldenärens återbetalningsskyldighet är villkorad av framtida slutlig nettovinst i specifikt fastighetsprojekt.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus AB
Org.nr 556188-5780

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- Skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- Drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Göteborg den 21 mars 2018

Christer Holmén
Ordförande

Kristina Alvendal

Hans Eliasson

Patrik Eriksson

Erika Hellman

Patrik Kallenvret

Lisa Kjellén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 mars 2018

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- På något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är

förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 22 mars 2018



Magnus Anderström, Auktoriserad revisor

Svenska Hus AB

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Region Stockholm

Ranhammarsvägen 20
168 67 Bromma

Region Göteborg

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Region Skåne

Kungsgatan 6, 211 49 Malmö
Norra Långgatan 24, 261 31 Landskrona
Kaptensgatan 4, 281 48 Hässleholm

010-603 93 00
svenskahus.se